



"2025 var ett starkt år både vad gäller handling och resultat. En tydlig riktning gav effekt och skapar värde över tid."

David Carlsson, vd

Introduktion

Det här är Diös
Starka regionstäder – stabila kassaflöden
Diös som investering
Vd-ord

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Innehåll

Introduktion	3
Det här är Diös	3
Starka regionstäder – stabila kassaflöden	5
Diös som investering	6
Vd-ord	7
 Ekonomisk redovisning	 10
Förvaltningsberättelse	11
Risker och riskhantering	15
Bolagsstyrningsrapport	19
Styrelse	26
Koncernledning	27
 Finansiella rapporter	 28
Resultaträkning koncernen	29
Balansräkning koncernen	30
Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen	31
Resultaträkning moderbolaget	32

Balansräkning moderbolaget	33
Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget	34
Noter	35
Årsredovisningens undertecknande	55
Revisionsberättelse	56
 Hållbarhetsrapport	 61
Vårt hållbarhetsarbete	62
Framtidssäkrade fastigheter	65
Trygga arbetsplatser	69
Värdeskapande affärer	71
Hållbarhetsupplysningar	72
 Nyckeltal	 77
Finansiella nyckeltal	78
Aktien och ägarna	82
Definitioner	84
Femårsöversikt	85

Diös legala finansiella rapporter återfinns på sidorna 10–55 och är reviderade av bolagets revisorer med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 19-27. Diös hållbarhetsredovisning har översiktligt granskats av bolagets revisorer.

Omslag: Joanna Lundstam, fastighetscontroller, på huvudkontoret i Östersund.

Introduktion

► Det här är Diös

Starka regionstäder – stabila kassaflöden

Diös som investering

Vd-ord

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Det här är Diös

Vi är fastighetsbolaget som satsar fullt ut på regionstäder. Med stark lokal närvaro och kraften från det stora bolagets samlade kompetens, finansieringsmöjligheter och investeringskapacitet skapar vi långsiktigt värde. Kombinationen av djup marknadskännedom och storskalighet ger oss unika konkurrensfördelar och gör oss till en handlingskraftig stadsutvecklingspartner, en uppskattad hyresvärd och en trygg investering.



Enkla

Vi är tydliga, öppna och ärliga. Vi är transparenta och stakar ut en klar riktning med konkreta mål. Med utgångspunkt i fastighetshantverket levererar vi i vardagen.

Det är så vi bygger värde och resultat över tid.



Nära

Vi är intresserade, lyssnar och är tillgängliga. Vi agerar utifrån hyresgästens bästa samtidigt som vi lyfter blicken och ser till helheten i staden. Med lokal närvaro och kunskap kan vi snabbt bemöta hyresgästens behov och önskemål.



Aktiva

Vi går från ord till handling, tar ansvar och vågar fatta beslut. Vi gör klimatomställning till en del av vår utveckling och förflyttar våra fastigheter framåt i alla uthyrningar och investeringar.

315

Fastigheter, st

1 582

Uthyrningsbar yta, tkvm

32,5

Fastighetsvärde, mdr

52,5

Belåningsgrad, %

2 927

Kommersiella kontrakt, st

3,4

Genomsnittlig kontraktstid
för kommersiella kontrakt, år

62

Miljöcertifierad yta, %

98

Fossilfri energi, %

5,4

Energieffektivisering
i jämförbart bestånd, %

Introduktion

► Det här är Diös

Starka regionstäder – stabila kassaflöden

Diös som investering

Vd-ord

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

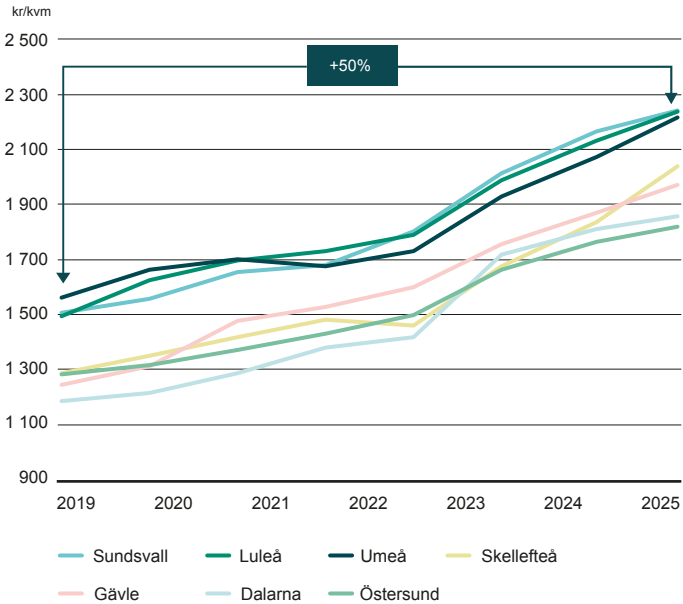
Nyckeltal

Vi verkar i svenska regionstäder med tillväxtpotential

Våra städer präglas av framtidstro, god tillgång på fossilfri energi, aktiva livsstilsval, hög tillgänglighet och drivande kommunledningar som delar våra tillväxtambitioner. Här finns universitet och högskolor som bygger kompetens och välutbildad arbetskraft. En stark entreprenörsanda och företagsetableringar ger karriärmöjligheter, kvalificerade jobb och stabilitet. Myndighetsetableringar skapar många arbetstillfällen samtidigt som de är stabila hyresgäster med stark ekonomi.

55 procent av våra hyresintäkter kommer från kontorssegmentet, där snitthyran har ökat med 50 procent sedan 2018. Vi har stor potential att förflytta hyresnivåerna genom aktiva omförhandlingar. För att möjliggöra detta fortsätter vi investera och höja kvaliteten i vårt bestånd och därmed etablera nya starka marknadshyror i bästa läge.

UTVECKLING SNITTHYRA KONTOR



Introduktion

Det här är Diös

► Starka regionstäder – stabila kassaflöden

Diös som investering

Vd-ord

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Starka regionstäder – stabila kassaflöden

Med visionen att skapa Sveriges mest inspirerande städer, utvecklar vi attraktiva platser där människor vill bo, arbeta och mötas. Med en långsiktig affärsmodell, rätt hyresgäst på rätt plats och attraktiva fastigheter skapar vi stabila kassaflöden, hög uthyrningsgrad och en uthållig intjäningsförmåga. Vårt centrala och kvalitativa bestånd, tillsammans med lokal närvaro och ett konsekvent relationsfokus, är kärnan i vårt erbjudande och en central del av vårt långsiktiga värdeskapande. Våra portföljvärden bekräftas fortlöpande av marknaden i våra transaktioner.

Välpositionerade för strukturell tillväxt

Vi verkar i en region där historiskt stora pågående och planerade investeringar formar framtiden, främst genom etablering av elintensiva verksamheter och ökade satsningar inom försvar och samhällsberedskap. Detta driver tillväxt som i sin tur driver

efterfrågan på moderna, centralt belägna och effektiva lokaler och stärker våra städers attraktionskraft. Genom vår marknadsposition är vi väl rustade att möta och utveckla denna efterfrågan.

Omställning ger affärsmöjligheter

Förståelsen för klimatrisker och vår påverkan gör omställning till en del av det dagliga arbetet. Förändrade förutsättningar präglar idag arbetet med stadsutveckling i de städer där vi finns. Ett systematiskt arbete med energioptimering, resurseffektivisering och miljöcertifiering framtidsäkrar vårt bestånd och sänker våra utsläpp. Det stärker vårt erbjudande och skapar långsiktiga och lönsamma affärer.

Digitalisering, urbanisering och förändrade arbetsmönster fortsätter samtidigt att omforma behovet av lokaler. Kontorets roll som mötesplats och varumärkesbärare är tydligare än någonsin,

och vi ser en fortsatt hög betalningsvilja för moderna, flexibla kontor och effektiv service i rätt lägen.

Våra fastigheter i centrum

Våra fastigheters blandade innehåll av kontor, service, utbildning, vård och bostäder driver de urbana flöden som formar framtidens stadskärnor. Vi arbetar nära våra hyresgäster, näringslivet och kommunledningarna i våra städer och utgör därmed en aktiv och långsiktig stadsutvecklingspartner, som både möjliggör och driver fram attraktiva miljöer där människor och verksamheter kan utvecklas.

Vi har ett diversifierat bestånd med ungefär 3 000 kommersiella avtal, vilket skapar stabilitet i våra kassaflöden. Eftersom bostäder är en viktig komponent i levande stadskärnor äger och utvecklar vi även bostäder när det skapar värde och stärker helheten.



Introduktion

Det här är Diös

Starka regionstäder – stabila kassaflöden

► Diös som investering

Vd-ord

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Diös som investering

Diös erbjuder ett attraktivt, långsiktigt och stabilt värdeskapande baserat på en unik position i växande regionstäder, en skalbar och hållbar affärsmodell samt starka och stabila kassaflöden. Vår kombination av lokal närvaro, centrala lägen och stordriftsfördelar gör oss väl positionerade att fånga strukturella möjligheter och fortsätta leverera avkastning över tid.



Unik position på en attraktiv marknad

Vi är den marknadsledande fastighetsägaren i utvalda regionstäder i norra Sverige. Vi har en lokal närvaro, ett centralt bestånd och stordriftsfördelar som ger ett starkt och attraktivt erbjudande. Stora investeringar i elintensiva verksamheter och satsningar kopplat till försvar och samhällsberedskap i vår region pågår och planeras fortgå kommande decennier, vilket ger goda strukturella tillväxtutsikter.



Långsiktig affärsmodell

Vi är en långsiktig aktör som kan dra nytta av nya affärsmöjligheter tack vare vår lokala närvaro och verksamhetens omfattning. Vi deltar aktivt i städernas tillväxt och tar ansvar för vår påverkan på människor och miljö. Vår affärsmodell bygger på att kontinuerligt utveckla våra fastigheter och möta efterfrågan på nyproduktion. På så sätt skapar vi värde för våra hyresgäster och framtidsäkrar våra fastigheter och vår affär.



Starka stabila kassaflöden

Vi äger ett väldiversifierat bestånd sett till både segment och geografi, på en marknad med hög avkastning. Våra hyresgäster finns inom både offentlig och privat sektor. Genom att erbjuda attraktiva, centralt belägna fastigheter, god service och infrastruktur samt lokal expertis, säkerställer vi en stabil efterfrågan oavsett konjunktur- och marknadstrender.

Introduktion

Det här är Diös

Starka regionstäder – stabila kassaflöden

Diös som investering

► Vd-ord

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal



“Vi går in i 2026 med styrka. Marknaden efterfrågar moderna, centrala lokaler och regionstäderna fortsätter att växa.”

David Carlsson, vd

Vd-ord

Tydlig riktning och leverans

För ett år sedan kom jag som ny vd med stor respekt för det fina bolag som byggts upp under 20 års tid. För mig har det varit viktigt att nyttja det utifrånperspektiv som man bara har den första tiden, ett värdefullt verktyg för att analysera var bolaget är och vart vi ska. Diös har under lång tid haft en stark position i våra regionstäder – med engagerade medarbetare, ett centralt och attraktivt bestånd och en kultur präglad av närvaro och handlingskraft. Under 2025 har vi byggt vidare på den stabila grunden och fortsatt tydliggöra hur vår lokala närvaro, vårt fastighetshantverk med hyresgästen i fokus och vår diversifierade portfölj tillsammans skapar en robust, skalbar och långsiktigt lönsam affär som också bidrar till utvecklingen av våra städer.

En marknad i förflyttning

2025 kännetecknades av ekonomisk osäkerhet och svag tillväxt. Fastighetssektorn som helhet påverkades av relativt låg transaktionsaktivitet och relativt hög omflyttningstakt hos hyresgästerna. Samtidigt fortsatte långsiktiga drivkrafter, som elektrifiering och samhällsinvesteringar, att stärka utvecklingen i Sveriges regionstäder. När vi stänger 2025 kan vi konstatera vilken motståndskraftig marknad vi agerar på.

Introduktion

Det här är Diös
Starka regionstäder – stabila kassaflöden
Diös som investering
► Vd-ord

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

I den här miljön har centrala och moderna lokaler blivit ännu mer efterfrågade. Hyresgäster prioriterar god tillgänglighet, energi-effektivitet och flexibilitet. Marknaden har blivit alltmer polariserad. Attraktiva centrala lägen fortsätter att stå starka, medan ytterlägen möter större utmaningar.

Under slutet av året såg vi en stabilisering av marknadsräntor och fortsatt förbättrade finansieringsförutsättningar. Det skapar ett investeringsklimat där aktörer med starka balansräkningar och stark närvaro på sina marknader har större handlingsutrymme. För Diös innebär detta goda möjligheter för fortsatt lönsam tillväxt.

Vår identitet är lokal – vår styrka är storskalig

Det som utmärker oss är inte bara var vi finns geografiskt, utan hur vi arbetar. Vår affär bygger på lokal närvaro och aktiv förvaltning av ett storskaligt centralt bestånd. I en marknad i rörelse blir den kombinationen ännu mer relevant. Vi har 95 procent av vårt bestånd i centrala lägen, cirka 3 000 kommersiella avtal och en bred mix av kontor, service, utbildning, handel, bostäder och samhällsverksamhet. Vår närvaro i städerna gör att vi ser möjligheterna

tidigt och våra stordriftsfördelar gör att vi kan agera när lägena uppstår. Regionstäderna fortsätter växa, efterfrågan på kvalitativa lokaler ökar och vi står väl positionerade att ta vara på de strukturella möjligheter som växer fram.

Fastighetshantverket i praktiken

För mig är fastighetshantverk inget abstrakt begrepp. Det är summan av tusentals beslut, möten och handlingar som sker varje vecka ute i våra städer. Det handlar om att lyssna på hyresgästerna och förstå deras vardag, att genomföra en hyresgäst Anpassning som gör verksamheter mer effektiva, säkerställa lönsamhet, att förflytta hyror i takt med marknaden. Att förvärva mark, att utveckla en byggrätt, att genomföra projekt. Att finnas nära hyresgästerna, kommunerna, länsstyrelserna, näringslivet, entreprenörerna och konsulterna. Att bry sig. Att se detaljerna och helheten. Det är där värdeskapandet börjar, och det är där Diös är som bäst. Det handlar också om kostnadskontroll, varje dag, i det lilla och i det stora. Under året har vi arbetat strukturerat med att optimera driften och säkerställa att våra investeringar är lönsamma. Genom djup

kunskap om våra fastigheter, tät uppföljning och ett kontinuerligt förbättringsarbete har vi sänkt kostnader, ökat effektiviteten och samtidigt förbättrat upplevelsen för våra hyresgäster. Den disciplinen kommer vara fortsatt avgörande när vi driver affären framåt.

En hållbar affär är en lönsam affär

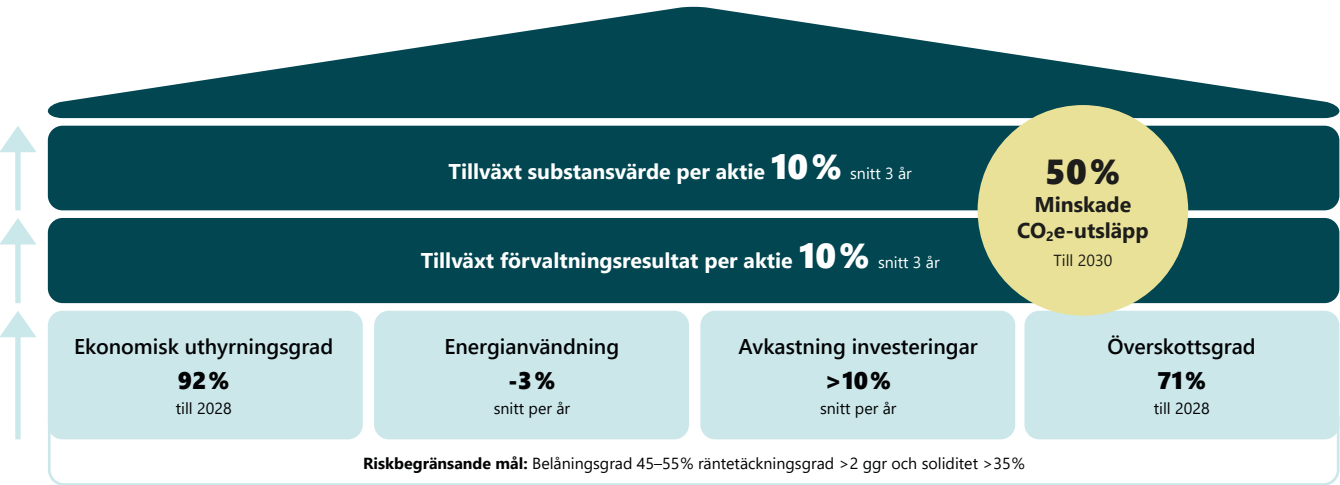
Omställningen är en av vår tids största affärsmöjligheter. När våra städer växer, elektrifieras och moderniseras ökar kraven på energi-effektivitet, service och attraktiva lägen. Det skapar ett affärs läge där hållbarhet och lönsamhet går hand i hand. Vi prioriterar minskad klimatpåverkan, med fokus på utsläpp från investeringar och förvaltning, och fortsätter att driva energioptimering, miljöcertifiering och gröna hyresavtal som en naturlig del av affären. Det är en del av vår långsiktiga strategi på vår väg mot målet om att minska våra utsläpp med 50 procent till 2030.

På energiområdet har vi dessutom goda strukturella förutsättningar genom vår geografi, med god tillgång till fossilfri energi, och vår långsiktighet i arbetet med stabilitet och förutsägbarhet i energikostnader. Det är viktigt för både hyresgäster och vår egen kostnadskontroll.

Ett år av aktivitet och resultat

Under 2025 har vi visat tydlig handlingskraft. Förvaltningsresultatet ökade med 10 procent. Nettouthyrningen på helåret var positiv, driven av hög aktivitet i centrala lägen, som exempelvis uthyrningarna av 1 200 kvm kontor till fintechbolaget Clear Street i Centrala Umeå och 1 500 kvm till Kronofogden i Gävle samt konverteringen av 1 200 kvm kontorsytor till 22 nya lägenheter i Luleå. Och många, många fler. Det är starkt och har på helåret skapat positiva värdeförändringar.

Vi har fortsatt att genomföra lönsamma investeringar i både befintliga fastigheter och nyproduktion. Samtidigt har vi stärkt vår balansräkning med lägre snittränta och lägre belåningsgrad. Det är resultatet av en organisation som vet vart vi ska och levererar därefter.



Introduktion

Det här är Diös
Starka regionstäder – stabila kassaflöden
Diös som investering
► Vd-ord

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Försäljningar på bok vidimerar värdering

Därtill fortsatte vi att göra transaktioner i syfte att koncentrera vårt ägande till centrala lägen och möjliggöra för lönsam tillväxt. Totalt förvärvade vi för 1,8 mdr och avyttrade för 1,6 mdr. Samtliga avyttringar gjordes på bokfört värde eller över. Förvärvet av en portfölj av centralt belägna fastigheter i Umeå om totalt 73 tkvm, med attraktiv direktavkastning och bra potential, är ett tydligt exempel på hur vi breddar vårt erbjudande i Umeå, nyttjar skalfördelar och stärker vår position på norra Sveriges snabbast växande marknad.

Ödmjukhet, mod och beslutsamhet

Att kliva in i rollen som vd för Diös är att bli en del av ett bolag med stark kultur, tydlig identitet och stolta, drivna och kompetenta medarbetare. Det innebär också ett ansvar att utveckla både affären och våra städer på lång sikt. För mig är det viktigt att vara nära verksamheten. Det är ute i städerna som värde skapas och

där de små besluten avgör hur vi utvecklas över tid. Det kräver mod att prioritera och en genomtänkt kapitalallokering, där projekt och satsningar bedöms med ett långsiktigt perspektiv. Transparens och tydlighet är avgörande – både internt, externt och i våra relationer – liksom en konsekvent ambition att alltid sätta långsiktighet framför kortsiktighet. Vi utvecklar fastigheter, men i grunden utvecklar vi människors och företags vardag. Det kräver både ödmjukhet, mod och beslutsamhet.

2026 och framåt

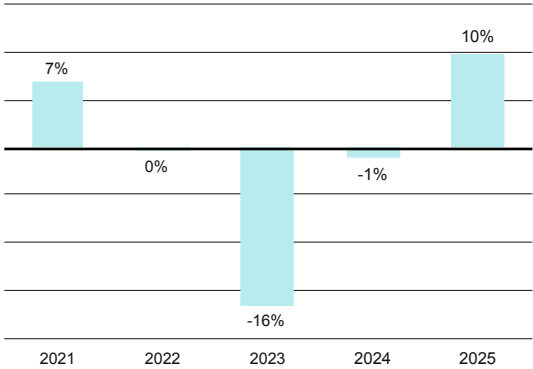
När vi tog fram våra nya finansiella mål gjorde vi det med stor framtidstro. Siktet är inställt på 10 procent årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie och i substansvärde (EPRA NRV) per aktie. Det uppnår vi genom minskade vakanser, lönsamma investeringar i fastigheter och energieffektivisering, samt god kostnadskontroll. Det är ambitiösa mål som speglar vår övertygelse om potentialen i

vår marknad, våra fastigheter och vår affärsmodell.
Vi går in i 2026 med styrka. Marknaden efterfrågar moderna, centrala lokaler och regionstäderna fortsätter växa. 2026 markerar också att Diös har varit börsnoterat i 20 år. Det är två decennier av långsiktighet, lönsamhet och värdeskapande, och en viktig del av vår historia.
Jag är stolt över att leda detta fina bolag och stolt över det vi har åstadkommit under 2025. Jag är också förväntansfull över det vi står redo att göra framåt. Vår riktning för lönsam tillväxt är klar. Beslut i all ära, men det är handling och leverans som räknas.

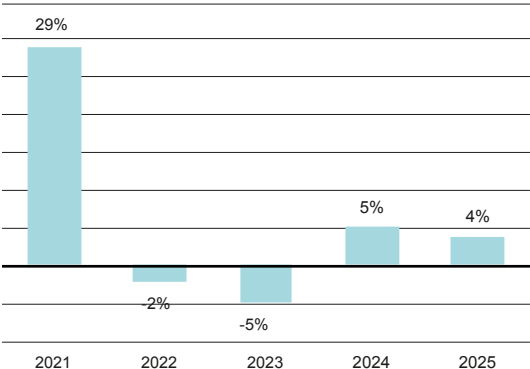


David Carlsson

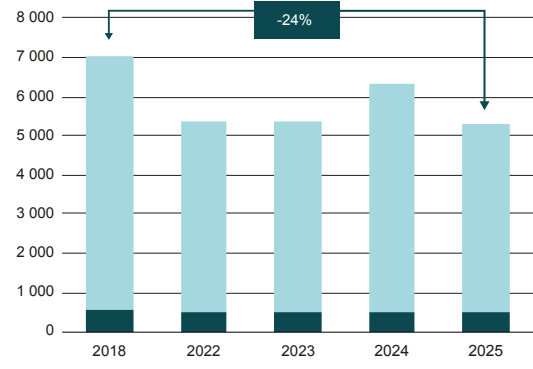
TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



TILLVÄXT I EPRA NRV PER AKTIE



VÄXTHUSGASUTSLÄPP, TON CO₂E



Introduktion

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Koncernledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal



Saga Zetterström, ekonomiassistent, och Anna-Carin Larsson, redovisningscontroller, på huvudkontoret i Östersund.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

- Förvaltningsberättelse
- Risker och riskhantering
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Koncernledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Vi äger och utvecklar kommersiella fastigheter i svenska regionstäder med tillväxtpotential. Med rätt hyresgäst på rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktigt lönsam affär.

Vi är norra Sveriges ledande privata fastighetsbolag med ett totalt fastighetsvärde om 32 545 mkr. Vårt fastighetsbestånd är beläget i nio regionstäder och består av kommersiella lokaler och bostäder. Visionen är att skapa Sveriges mest inspirerande städer – platser där människor vill bo, arbeta och mötas. Det gör vi genom förvaltning, utveckling och nyproduktion av fastigheter på ett ansvarsfullt, långsiktigt och lönsamt sätt.

Vårt erbjudande bygger på lokal närvaro, relationer och en strategisk förståelse för städernas utvecklingskraft. Det gör oss

till en trygg investering, en aktiv stadsutvecklingspartner och en uppskattad hyresvärd.

Verksamheten var under 2025 organiserad i sju affärsenheter: Dalarna, Gävle, Sundsvall, Östersund, Skellefteå, Umeå och Luleå. Diös Fastigheter AB (publ) är moderbolag i Diöskoncernen och bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

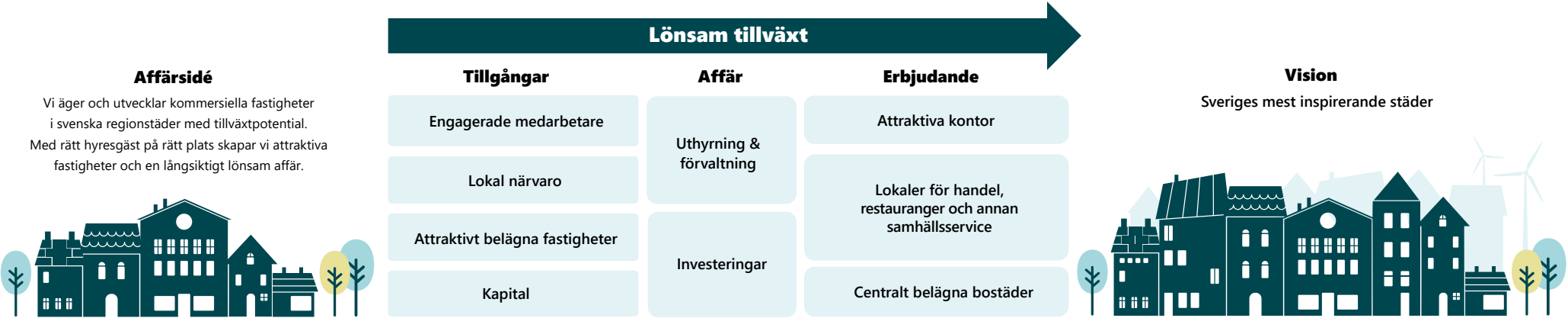
Vi vill skapa stabila kassaflöden och en stark intjäningsförmåga över tid. Därför fokuserar vi verksamheten till regionstäder med tydlig tillväxtkraft och strukturellt starka långsiktiga drivkrafter såsom urbanisering, grön industriell omställning och digitalisering. Våra städer präglas av hög tillgänglighet, aktiv livsstil, entreprenörsanda och en dynamisk utveckling av såväl företagsklimat som utbildningssmiljöer. Med ett bestånd som till 95 procent finns i A- och B-lägen i våra stadskärnor är vi väl positionerade att möta efterfrågan på

moderna, centrala och effektiva lokaler.

Aktiv fastighetsutveckling och utveckling av byggrätter skapar attraktiva miljöer för kontor, service, utbildning, handel, bostäder och samhällsverksamhet. Vi arbetar utifrån principen att rätt hyresgäst på rätt plats skapar långsiktigt värde – för oss, för hyresgästen och för staden.

Hållbarhet är både ett ansvar och en strategisk förutsättning för vår affär. Vi arbetar systematiskt med energioptimering, resurseffektivisering och miljöcertifiering, samt ställer krav för uppföljning i värdekedjan. Omställningen till ett klimatneutralt och resiliellt samhälle driver investeringsbehov och skapar betydande möjligheter i de regioner vi verkar i.

Vår finansiering präglas av långsiktighet, kostnadseffektivitet och en balanserad riskprofil.



Introduktion

Ekonomisk redovisning

- Förvaltningsberättelse
- Risker och riskhantering
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Koncernledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2025 präglades av en allmän ekonomisk lågkonjunktur, lägre räntor från centralbankerna och geopolitisk osäkerhet. Under året fokuserade styrelsen och företagsledningen på hur detta påverkade vår verksamhet och anpassade kontinuerligt strategier och beslut gällande investeringar, transaktioner, finansiering, räntesäkringar, löpande kostnader, orealiserade värdeförändringar och hyresökningar som resultat av indexjusteringar. Läs mer på sidan 14.

Resultat

Trots affärsklimatet har aktiviteten i våra städer varit hög. Intäkterna ökade med 5 procent jämfört med föregående år och uppgick till 2 662 mkr (2 527). Intäktsökningen förklaras främst av indexjusteringar och ett större fastighetsbestånd under året. Uthyrningsgraden för året var 90 procent (91). Den lägre uthyrningsgraden förklaras av fastighetsförsäljningar och något ökade vakanser. Driftöverskottet ökade med 6 procent till 1 828 mkr (1 728). Ökningen förklaras av att fastighetskostnaderna, relativt sett, inte ökat i samma omfattning som intäkterna. Överskottsgraden uppgick till 70 procent (69). Förvaltningsresultatet för året ökade med 10 procent jämfört med föregående år och uppgick till 981 mkr (892). Ökningen förklaras främst av det ökade driftöverskottet. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 11 mkr (59) och på derivaten till 67 mkr (68). Resultat efter skatt var 808 mkr (691). Soliditeten per den 31 december 2025 var 36,5 procent (36,2) och belåningsgraden uppgick till 52,5 procent (52,9). Avkastningen på eget kapital var 6,8 procent (6,1) under året.

Investeringar

Bedömd total investering för den pågående projektportföljen är 1 754 mkr, varav 1 087 mkr var upparbetat per den 31 december. Under 2025 har investeringarna i nyproduktion koncentrerats till Biet 6 och Biet 7 i Luleå och Vale 19 i Umeå. Hyresavtal har tecknats för samtliga projekt. Förutom nyproduktion investerar vi kontinuerligt i vårt befintliga bestånd genom om- och tillbyggnationer samt energibesparande åtgärder. Dessa investeringar görs för

att driva högre uthyrningsgrad, högre hyror, ökad kundnöjdhet, lägre kostnader och en minskad miljöpåverkan.

Transaktioner

Diös fastighetstransaktioner syftar till att optimera vårt bestånd och stärka vårt hyresgästerbjudande i linje med vår strategi. Under året avyttrades 15 fastigheter (45) till ett värde av 1 630 mkr (1 892) och 6 fastigheter (9) till ett totalt värde av 1 811 mkr (1 101) tillträdess.

Medarbetare, riktlinjer och ersättningar

Verksamheten bedrivs nästan uteslutande med egen personal. Antalet tillsvidareanställda per den 31 december 2025 uppgick till 145 (150), varav 58 var kvinnor (59). Majoriteten av de anställda, 90 personer (91), arbetar med fastighetsförvaltning på våra affärsenheter. Resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. För beslut om ersättning till ledande befattningshavare och de senaste godkända riktlinjerna, se not 5 samt bolagsstyrningsrapporten.

Alla anställda omfattas av vår vinstandelsstiftelse Grunden, dit avsättning sker baserat på en kombination av årets resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna. Avsättning till vinstandelsstiftelsen är maximerad till 30 000 kr per år och anställd. För 2025 har avsättning skett med totalt 4 000 tkr (2 800). Vid årsskiftet ägde Diös vinstandelsstiftelse 400 045 Diös-aktier (368 520). För mer information, se bolagsstyrningsrapporten.

Riktlinjer och ersättningar till ledande befattningshavare

För riktlinjer om ersättning och anställningsvillkor, se bolagsstyrningsrapporten samt not 5 för belopp avseende ersättningar 2025. Principerna för 2026 föreslås vara oförändrade.

Hållbarhetsrapport

Ansvarsfullt företagande handlar för oss om ett helhetsperspektiv på ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter. Det interna arbetet identifierar relevanta fokusområden, minskar exponeringen mot hållbarhetsrelaterade risker och bidrar med en positiv

påverkan samt inspirerar och uppmuntrar våra intressenter att följa vårt exempel. Hållbarhetsarbetet är integrerat i verksamheten och en naturlig del av vårt värdeskapande.

Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med den tidigare lydelsen i årsredovisningslagens 6 kap, 11 § från innan 1 juli 2024. Den är översiktligt granskad i enlighet med RevR 12 och återfinns på sidorna 61-76.

Utdelning

Styrelsen har beslutat om en utdelningspolicy där utdelningen till aktieägarna ska motsvara cirka en tredjedel av koncernens årliga förvaltningsresultat, såvida inte investeringar eller koncernens finansiella ställning i övrigt motiverar annat. Styrelsen föreslår en utdelning om 2,40 kr per aktie (2,20) jämnt fördelat på fyra utdelningstillfällen, vilket motsvarar en utdelning om 34,7 procent (34,9) av förvaltningsresultatet. Vinstdisposition och vinstutdelning återfinns i not 27.

Förväntad framtida utveckling

Verksamheten kommer under 2026 att bedrivas med samma inriktning som tidigare. Vi fortsätter att utveckla våra fastigheter på ett sätt som möjliggör lönsam tillväxt över lång tid. En nyckelkomponent i vår strategi och vår förmåga att skapa tillväxt är investeringar, som kommer att vara en framträdande del av vår verksamhet framöver, liksom transaktioner för att stärka vårt bestånd. Inför räkenskapsåret 2026 har vi satt nya finansiella huvudmål om 10 procent genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie och i substansvärde per aktie. Målen speglar vår övertygelse om potentialen i vår marknad, våra fastigheter och vår organisation. Målet att minska våra koldioxidutsläpp i scope 1 och 2 med minst 50 procent till 2030 kvarstår. Klimatmålet är granskat och godkänt av SBTi. Vi fortsätter att noggrannt bevaka och hantera världsläget. Styrelsen och ledningen granskar och reviderar kontinuerligt strategier och beslut för att anpassa vår verksamhet till rådande omständigheter.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

- Förvaltningsberättelse
- Risker och riskhantering
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Koncernledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

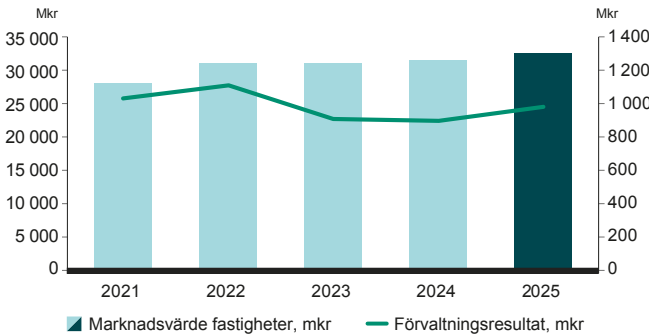
Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet utgörs av koncerngemensamma funktioner såsom IT, ekonomi och finans, HR, hyresadministration, kommunikation samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 217 mkr (205) och resultatet efter skatt var 205 mkr (276). Intäkterna består i huvudsak av sålda tjänster till dotterbolag. Resultatet efter skatt inkluderade 0 mkr (0) i utdelningar från koncernbolag, 184 mkr (162) i erhållna koncernbidrag och -139 mkr (-121) i lämnade koncernbidrag. Årets skattekostnad uppgår till -1 mkr (0).

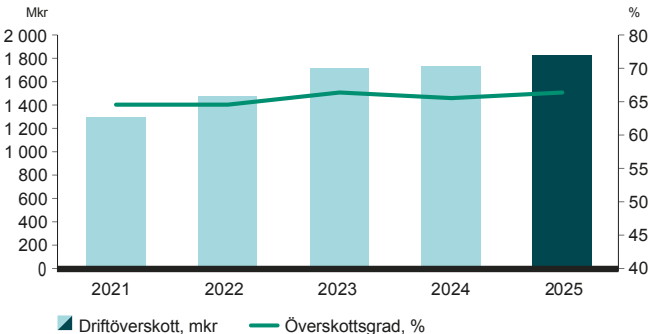
Aktien och ägare

Vår aktie är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 283 569 699 kr (283 569 699) och antalet aktier till 141 785 165 (141 785 165). Antal egna aktier vid årets ingång uppgick till 354 218 stycken. Samtliga egna aktier har under året överlätits till en kurs om 67 kr per aktie. Transaktionen skedde i samband med ett fastighetsförvärv i syfte att bistå säljaren att på ett effektivt sätt bli aktieägare i Diös. Vid årets utgång har bolaget 0 stycken egna aktier (354 218). En aktie motsvarar en röst vid årsstämman. De största aktieägarna är AB Persson Invest med 15,6 procent av innehav och röster, Backahill Inter AB med 10,5 procent och Länsförsäkringar Fonder med 7,4 procent. För mer information kring beslut på årsstämman, se bolagsstyrningsrapporten.

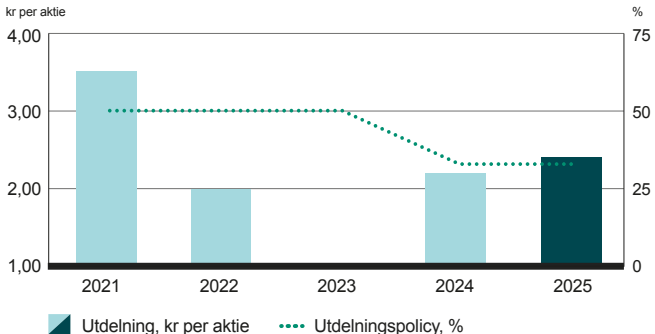
MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY



Introduktion

Ekonomisk redovisning

► Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Koncernledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Väsentliga händelser under året

Q1

- David Carlsson tillträder som Diös vd 1 januari.
- Uthyrning till Almi Invest AB och Almi AB om 1 500 kvm i centrala Östersund. Inflyttning september 2025.

Q2

- Tillträde av förvärv i Umeå med ett årligt hyresvärde om 134 mkr och ett överenskommet fastighetsvärde om 1,6 mdr. Säljare är Lerstenen.
- Avyttring och frånträde av den nyproducerade fastigheten Mimer 1 i Borlänge med Högskolan Dalarna som hyresgäst för 706 mkr. Köpare är Nordiqus.
- Uthyrning till AcadeMedia om 4 100 kvm i centrala Falun. Inflyttning beräknas ske under sommaren 2026.
- Beslut om att skapa 22 nya bostäder i centrala Luleå genom konvertering av vakanta kontorsytor.
- Refinansiering av 5,2 mdr skuld till längre kapitalbindning och villkor som sänker portföljens genomsnittliga marginal med cirka 5 bps.

Q3

- Emission av 2- och 3-åriga icke-säkerställda obligationer om 850 mkr samt återköp av egna obligationer om 431 mkr med förfall i maj och oktober 2026.

Q4

- Frånträde av sex fastigheter i Åre för 660 mkr. Köpare är Tagehus Holding AB. Efter försäljningen äger Diös inga fastigheter i Åre.
- Färdigställande av konvertering från kontor till hotell i fastigheten Kraften 12 i Umeå. Hyresgästen Scandic tillträdde 1 december.

Under året förvärvade vi fastigheten Stadsliden 3:10, Umeå företagspark.



Introduktion

Ekonomisk redovisning

- Förvaltningsberättelse
- Risker och riskhantering
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Koncernledning

Finansiella rapporter

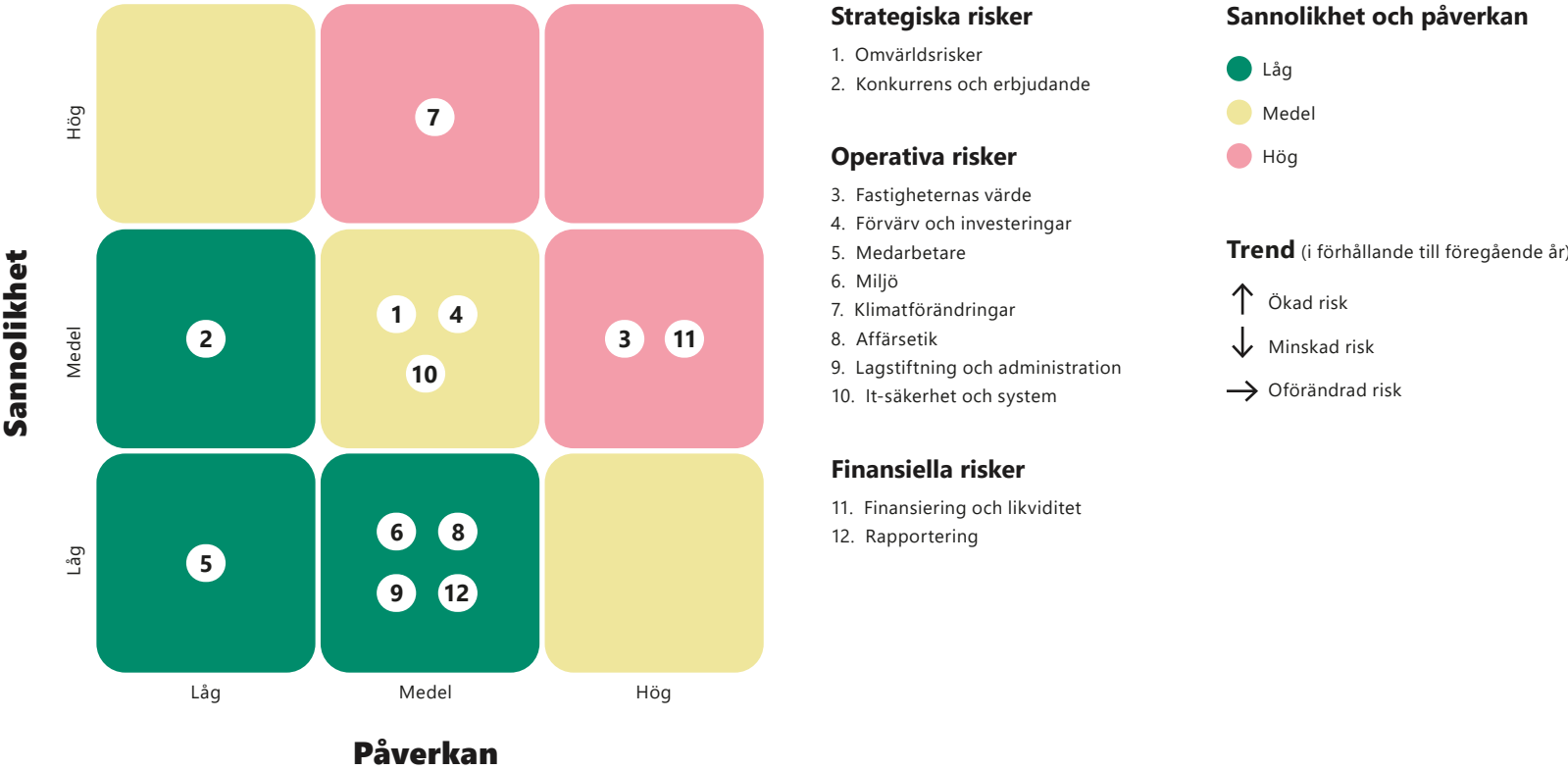
Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Risker och riskhantering

Att identifiera, förebygga och hantera risker är avgörande för vår förmåga att skapa värde för våra intressenter över tid. Risker kan uppkomma inom alla verksamhetsområden och bero på både interna och externa faktorer. Det yttersta ansvaret för bolagets riskhantering ligger hos styrelsen. Vd och koncernledningen ansvarar för att styrelsens riktlinjer efterlevs samt att processer och rutiner upprättats för riskhantering.

Vi delar in våra risker i tre kategorier: strategiska, operativa och finansiella. Nedan presenteras de som bedöms ha störst påverkan på koncernen samt hur de hanteras.



Introduktion

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse

► Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Koncernledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Strategiska risker

Strategiska risker kan påverka vår förmåga att genomföra affärsstrategier, uppnå långsiktiga mål och skapa värde för våra intressenter. Dessa risker identifieras och hanteras av styrelsen och koncernledningen och diskuteras regelbundet vid styrelsemöten.

Typ av risk	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet	Påverkan	Trend
1. Omvärldsrisker	Geopolitiska, makroekonomiska och externa händelser kan direkt eller indirekt påverka vår verksamhet, marknad och fastighetsbranschen. Globala trender kan leda till förändrade behov och beteenden hos hyresgäster.	Vi styr verksamheten mot tydliga finansiella mål utformade för tillväxt och att stärka bolagets motståndskraft. Genom krav på god soliditet, stabila kassaflöden och en balanserad skuldsättning skapas handlingsutrymme även vid förändrade marknadsförutsättningar.			→
2. Konkurrens och erbjudande	Vi verkar på en konkurrensutsatt marknad. Det finns en risk att vårt erbjudande, sett till hyresgäster, hyresnivåer, kvalitet och innehåll, blir mindre attraktivt i jämförelse med andra fastighetsägare.	Vi har en decentraliserad organisation med lokal närvaro för att proaktivt kunna anpassa verksamheten till föränderliga förhållanden. Vi upprätthåller ett starkt kassaflöde för att kunna investera vid behov. Genom nära relationer med våra hyresgäster kan vi snabbt identifiera förändringar i efterfrågan.			↓

Operativa risker

Operativa risker inkluderar risker som kan ha en direkt negativ inverkan på vårt resultat, finansiella ställning och verksamhet på kort och lång sikt. Dessa risker övervakas kontinuerligt av ledningen och rapporteras vid varje styrelsemöte.

Typ av risk	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet	Påverkan	Trend
3. Fastigheternas värde	Våra förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna beräknas utifrån ett antal faktorer och förändrade eller felaktiga antaganden i värderingsprocessen utgör en risk för att värdet på förvaltningsfastigheterna inte motsvarar det faktiska marknadsvärdet.	Fastighetsbeståndet externvärderas i sin helhet varje år genom att en del av portföljen värderas varje kvartal för att säkerställa en kontinuerlig bedömning av värdeutvecklingen. Bolaget arbetar kontinuerligt med att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna genom att hyra ut vakanta lokaler samt förädla och vidareutveckla befintliga fastigheter. Läs mer i not 9 Förvaltningsfastigheter.			→
4. Förvärv och investeringar	En felaktig förvärvs- och investeringsstrategi eller misslyckande att skapa värde utöver köpeskillingen, samt felaktiga bedömningar av mervärde, synergier och fastigheters tekniska status utgör en risk. Investeringar som inte förbättrar fastighetsportföljens kvalitet, ökar energieffektiviteten eller höjer beläggningen, och därmed inte genererar högre kassaflöden och ökar portföljens värde, utgör en risk.	Vi genomför omfattande finansiell, juridisk och fastighetsrelaterad due diligence inför varje förvärv för att identifiera och analysera dolda risker och möjligheter. Investeringsbeslut kalkyleras utifrån avkastningen i relation till investeringsbeloppet. För att säkra konkurrensmässighet över tid sker upphandling i konkurrens. Att teckna hyresavtal innan produktionsstart minskar risken för icke-återvinningsbara kostnader.			→

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse

► Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Koncernledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Typ av risk	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet	Påverkan	Trend
5. Medarbetare	Oförmåga att erbjuda rimliga, jämlika och icke-diskriminerande anställningsvillkor liksom en trygg och säker arbetsmiljö leder till bristande förmåga att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens för att bedriva verksamheten, vilket är en risk. Arbetsvillkor hos leverantörer och samarbetspartners kan också utgöra en risk som påverkar oss direkt eller indirekt.	Samtliga anställda förutom vd omfattas av kollektivavtal. Medarbetare erbjuds kontinuerlig kompetensutveckling och vinstandelsstiftels- en skapar delaktighet i bolagets framgång. Medarbetarna erbjuds förmåner för att främja fysisk aktivitet och god hälsa. Regelbundna arbetsmiljökontroller utförs av en intern arbetsmiljögrupp och månatliga medarbetarundersökningar identifierar nuläge och förbättringsområden.			→
6. Miljö	Fastighetsförvaltning och exploatering lämnar ekologiska avtryck. Det kan ske genom direkta eller indirekta utsläpp, miljö- och vatten- föroreningar samt avfallshantering. Enligt miljöbalken är det aktören som orsakar allvarlig miljöskada som är skyldig bekosta återställnings- åtgärder. Därutöver innebär det en ryktesmässig risk.	Försiktighetsprincipen tillämpas när det finns risk för skada på miljön eller det omgivande området. Eventuella negativa miljöeffekter hanteras enligt gällande regelverk och interna rutiner, extern expertis anlitas vid behov.			→
7. Klimatförändringar	Förändrade väderförhållanden till följd av klimatförändringar utgör en risk för fysiska skador på våra fastigheter. Detta kan öka behovet av investeringar i utsatta fastigheter eller områden. Klimatförändringarnas omfattning innebär nya regleringar och lagar som kan påverka företaget genom oförutsedda kostnader, skatter eller krav på investeringar för att uppfylla reglerande krav.	Vi arbetar aktivt för att begränsa vår klimatpåverkan genom energi- optimering samt minimera vårt resursutnyttjande för att begränsa våra utsläpp. Ett proaktivt klimatrisk- och sårbarhetsanalysarbete innebär att vi kan upprätta klimatanpassningsplaner och vidta åtgärder för att minska skador i eller på fastigheter. Läs mer om regional och lokal kartering i hållbarhetsrapporten på sidan 66.			↑
8. Affärsetik	Det finns en risk att verksamheten bedrivs i strid med lagar och regler samt interna styrdokument, såsom uppförandekoden. Olagligt eller oetiskt agerande kan skada förtroendet för företaget och medföra betydande finansiella konsekvenser.	Vi hanterar risken för olämpligt beteende hos medarbetare genom tydliga ställningstaganden i styrdokument och samtliga anställda genomför en årlig uppförandekodsutbildning. Ingen form av korruption accepteras. Alla affärer och avtal ska ingås utan etiska tveksamheter, orimliga eller tvivelaktiga krav, samt fria från hot och mutor.			↓
9. Lagstiftning och administration	Vår verksamhet påverkas av förändringar i lagstiftning och regler inom flera olika områden. Fel och brister i dokumentation och avtal utgör tydliga risker. Otillräckliga eller icke ändamålsenliga rutiner, bristfälligt rapportering eller kontroll, mänskliga misstag och kompetensbrister samt en otydlig ansvarsfördelning utgör risker som kan hindra en effektiv verksamhetsdrift.	Övervakning av förändrade och kommande lagstiftning och regelverk sker löpande. Externa experter inom specifika områden konsulteras vid otillräcklig intern kompetens. Tydliga rutiner, riktlinjer och processer upprättas för att förhindra fel och brister.			→
10. It-säkerhet och system	Ändamålsenliga it-system är avgörande för verksamheten. Det finns en risk för dataintrång, informationsläckage, driftstopp och andra störningsrisker om it-system och information hanteras felaktigt.	Vi arbetar med säkerhetsförebyggande åtgärder som brandväggar, virusskydd, intrångstester och systemuppdateringar för att minimera risker kopplat till it-säkerhet. Vi genomför löpande utbildningar i informationssäkerhet.			→

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse

► Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Koncernledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Finansiella risker

För ett fastighetsbolag är hantering av finansiella risker avgörande för långsiktigt värdeskapande och finansiell stabilitet. Dessa risker hanteras i enlighet med koncernens finanspolicy.

Typ av risk	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet	Påverkan	Trend
11. Finansiering och likviditet	Våra väsentliga finansiella risker är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk, kapitalstruktur och kreditrisk. Dessa kan påverka bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden eller ha en stor påverkan på det finansiella resultatet.	För identifiering och hantering av de finansiella riskerna har bolaget tagit fram en finanspolicy och tillsatt ett internt finansråd. Ränterisken hanteras genom ett systematiskt arbetssätt med rörliga räntor samt fasta räntor genom räntederivat och fasträntelån. Vi arbetar med flera finansieringskällor och eftersträvar en jämn förfallostuktur för att begränsa refinansieringsrisken. Kreditrisken hanteras genom riskspridning där finanspolicyn reglerar motparter och hur stor volym som avtal får innehålla. Information om hyresgästers finansiella ställning inhämtas via kreditupplysningar och hyror förskottsfaktureras och betalas normalt i förskott. Likviditetsrisken hanteras genom efterlevnad av finanspolicyn som anger att likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Läs mer i not 19 Skulder till kreditinstitut.			→
12. Rapportering	Rapporteringsrisker är risker som innebär att de finansiella rapporterna inte ger en rättvisande bild av företagets finansiella ställning och resultat.	Rapporteringsprocessen detaljplaneras och har en riskkartläggning med kontrollaktiviteter som är utformade för att säkerställa ett korrekt rapporteringsflöde och minimera risken för att felaktigheter ska kunna uppstå. Styrelsen och ledningen granskar alla finansiella rapporter.			↓

Introduktion

Ekonomisk redovisning

- Förvaltningsberättelse
- Risker och riskhantering
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Koncernledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Bolagsstyrningsrapport

Diös Fastigheter AB (publ), i texten benämnt Diös, är ett svenskt fastighetsbolag som är noterat på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Bolagsstyrningsrapporten beskriver strukturen och processerna för bolagets styrning, ledning och kontroll under 2025.

Svensk kod för bolagsstyrning

Diös tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning. Den behandlar former för tillsättning av styrelse och revisorer, styrelsens sammansättning, finansiell rapportering och informationsgivning när det gäller bolagsstyrning och intern kontroll. Ansvar för styrning, ledning och kontroll av Diös verksamhet fördelas mellan aktieägarna via årsstämman, styrelsen och verkställande direktören. Vissa bolagsstyrningsfrågor regleras i bolagsordningen. Bolagsstyrningen beskriver hur bolagets ägare, direkt och indirekt, styr företaget samt hur risker hanteras. Styrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är föremål för ständig utveckling och förbättring. Diös avviker från koden på en punkt:

- Revisionsutskottet består av hela styrelsen. Styrelsen består av fem ledamöter av vilka samtliga fullgör revisionsutskottets uppgifter. Granskningsförfarandet av finansiella rapporter samt den interna kontrollen hanteras således av hela styrelsen.

Utöver detta är styrelsens uppfattning att Diös i alla avseenden följt koden under 2025 och har inga ytterligare avvikelser att rapportera.

Externa regelverk

- Svensk aktiebolagslag
- Nasdaq OMX Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning
- Gällande redovisningslagstiftning

Interna regelverk

- Bolagsordning
- Instruktioner och arbetsordning för styrelse respektive vd
- Interna riktlinjer, policies och handböcker

Årsstämma

Diös högsta beslutande organ är årsstämman som, tillsammans med eventuella extra bolagsstämmor, ger aktieägarna möjlighet till styrning via sin beslutanderätt. Årsstämman utser styrelsen och styrelsens ordförande, samt slår fast principer för såväl valberedningens sammansättning som för ersättning till ledande befattningshavare. Stämman utser även revisorer för granskning av koncernens redovisning, liksom av styrelsens och vd:s förvaltning. Styrelsen utser vd samt representanter till ersättningsutskott och revisionsutskott.

Bolagsordning

I enlighet med bolagsordningen är Diös ett publikt aktiebolag med säte i Östersund. Verksamheten utgår från att, direkt eller indirekt via dotterbolag, äga och förvalta fast egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen väljs årligen på ordinarie årsstämma och ska bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Aktiekapitalet ska uppgå till lägst 149 mkr och högst 596 mkr. Antal aktier får uppgå till lägst 74 000 000 och högst 296 000 000 aktier.

Bolagsordningen i sin helhet finns tillgänglig på dios.se.

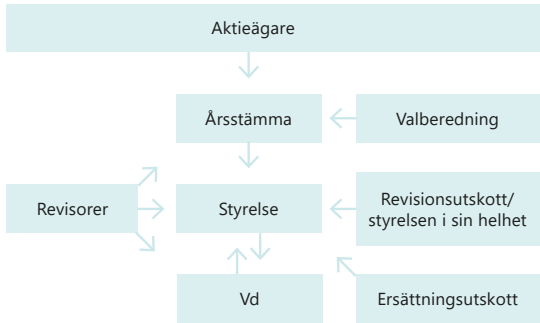
Aktiekapital och aktieägare

Vid årets slut hade Diös 16 500 aktieägare (15 809) som totalt ägde 141 785 165 aktier (141 785 165). Aktien har ett kvotvärde om 2 kr (2). Andelen utländska aktieägare var 28,4 procent (28,3). Största enskilda ägare per den 31 december 2025 var AB Persson Invest med 15,6 procent (15,6) av röster och kapital, Backahill Inter AB med 10,5 procent (10,5), Länsförsäkringar Fonder 7,4 procent (8,0) och Vanguard 3,3 procent (2,7). Totalt ägde bolagets tio största ägare 51,7 procent (53,0) av röster och kapital.

Årsstämma 2025

Årsstämman 2025 ägde rum den 7 april i Östersund. Vid stämman registrerades 280 aktieägare (278) som deltog antingen personligen, via ombud eller poströstning. Antalet representerade aktier var 87 771 698 (92 321 155), motsvarande cirka 62 procent (65) av det totala antalet aktier. Årsstämman fastställde koncernens balans- och resultaträkning för 2024 och gav styrelse och vd ansvarsfrihet för 2024 års förvaltning.

BOLAGSSTYRNINGSSTRUKTUR



Introduktion

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

► Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Koncernledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Årsstämman beslutade att:

- omvälja Ragnhild Backman, Erika Olsén, Peter Strand och Per-Gunnar Persson som styrelseledamöter. Bob Persson avböjde omval.
- nyvälja Björn Rentzhog till styrelseledamot.
- välja Per-Gunnar Persson till styrelseordförande.
- fastställa utdelning till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag om 2,20 kr per aktie. Avstämningsdag beslutades till 9 april, 9 juli, 9 oktober 2025 och den 9 januari 2026.
- omvälja revisionsbolag i enlighet med valberedningens rekommendation.
- anta styrelsens förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare.
- att oförändrade principer ska gälla för att utse valberedningen inför årsstämma 2026.
- bemyndiga styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta egna aktier enligt styrelsens förslag.
- bemyndiga styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, besluta om nyemission av aktier i enlighet med styrelsens förslag.

Valberedning

Valberedningen har bildats i enlighet med beslut av årsstämman och dess sammansättning och arbete har haft utgångspunkt från den redogörelse som valberedningen lämnar. Enligt instruktion ska valberedningen utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de fyra största aktieägarna. Ledamöterna representerar tillsammans cirka 37 procent (37) av aktierna och rösterna i bolaget per den 31 december 2025.

I det fall större aktieägare avstår att delta i valberedningsarbetet ska denne ersättas med representant för den i storleksordning nästkommande ägaren. Om en ledamot i valberedningen lämnar uppdraget under pågående år, ska denna ersättas av en annan representant från samma aktieägare. En ledamot som inte längre tillhör en av de fyra största aktieägarna, ska ersättas av en nytillkommen ägare. Om gällande principer får till följd att valberedningens

ledamöter blir färre än tre, ska en företrädare för Aktiespararna erbjudas plats i valberedningen.

Valberedningens uppdrag

Samtliga ledamöter i valberedningen har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Diös. Valberedningen har inför årsstämman 2026 hållit sex protokollförda möten där samtliga frågor som framgår av svensk kod för bolagsstyrning har behandlats. Valberedningen har tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy vid framtagandet av sitt förslag. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt:

- i vilken grad den nuvarande styrelsen, som grupp och enskilt, uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Diös verksamhet och utvecklingsskede,
- styrelsens storlek,
- vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädade inom styrelsen,
- styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund,
- arvodering av styrelseledamöter,
- förslag till val av revisorer,
- vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2027 som ska tillämpas.

Valberedningen har även förberett ett förslag till val av revisorer till styrelsen och årsstämman enligt EU:s revisorsförordning nr 537/2014 samt frågor rörande arvode till revisorn.

Valberedningens arbete utgår från intervjuer med samtliga styrelseledamöter, som inte avböjt omval, och ledamöternas kunskaper och erfarenhet. Valberedningen har ingående informerat sig om styrelsens arbete och de specifika krav som bolagets verksamhet ställer. Valberedningen har också tagit del av resultatet av den årligen utförda utvärderingen av enskilda ledamöters bidrag till styrelsearbetet, ordförandens arbete samt hur styrelsen fungerar

som grupp. Vd:s föredragningar om bolagets verksamhet och strategiska inriktning utgör också viktiga underlag. I enlighet med valberedningens instruktion offentliggörs valberedningens ledamöter, samt de ägare som dessa företräder, senast sex månader före årsstämman. Valberedningens representanter baseras på det kända ägandet per den 31 augusti 2025.

Valberedningens sammansättning

I enlighet med de principer som antogs vid årsstämman 2025 har följande valberedning bildats:

- Bob Persson, AB Person Invest
- Markus Wallentin, Backahill Inter AB
- Johannes Wingborg, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB
- Pontus Åhlund, AB Karl Hedin
- Per-Gunnar Persson, styrelsens ordförande

Bob Persson har utsetts till valberedningens ordförande. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra det via e-post till valberedningen@dios.se eller via brev till: Diös Fastigheter AB, Valberedningen, Box 188, 831 22 Östersund.

Styrelsen

Styrelsens och ordförandens ansvar

Styrelsen består av fem ledamöter och en arbetstagarrepresentant, utan suppleanter. Ledamöterna väljs årligen av årsstämman för tiden intill nästa årsstämma. Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets organisation och förvaltning och representerar alla aktieägare. Detta genom att säkerställa att riktlinjerna för bolagets förvaltning är ändamålsenligt utformade. I ansvaret ligger att utveckla och följa upp bolagets strategier och mål, samt att fastslå affärsplan och årsbokslut. Beslut om förvärv och avyttring av fastigheter och större investeringar är ytterligare ansvarsområden. I ordförandens ansvar ligger att säkerställa att styrelsen fullgör sitt uppdrag genom ett välorganiserat och effektivt arbete.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

- Förvaltningsberättelse
- Risker och riskhantering
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Koncernledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Styrelsens arbete

Underlaget för styrelsens arbete utgörs av ordförandens dialog med vd, samt av dokumenterade underlag till styrelseledamöterna för diskussion och beslut. Styrelsens arbetsordning fastställs årligen vid det konstituerande styrelsesammanträdet och revideras vid behov. Arbetsordningen innehåller styrelsens ansvar och arbetsuppgifter, styrelseordförandens arbetsuppgifter samt revisionsfrågor och instruktion till vd. Den anger även vilka rapporter och finansiell information som styrelsen ska få del av inför varje ordinarie styrelsemöte. Den senaste gällande arbetsordningen fastställdes vid det konstituerande styrelsemötet den 7 april 2025 (och finns på dios.se). Under 2025 genomfördes 19 protokollförda styrelsemöten inklusive ett konstituerande styrelsemöte samt ett styrelsemöte per capsulam. Exempel på ordinarie ärenden som styrelsen har behandlat under året är: övergripande policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, transaktioner, kapitalanskaffning via nyemission, hållbarhetsarbete, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt process för närstående transaktioner. Framtidsinriktade frågeställningar om marknadsbedömningar, affärsverksamhetens inriktning, jämställdhetsfrågor och organisationsfrågor diskuterades också.

Utvärdering av styrelsens arbete

I enlighet med styrelsens arbetsordning har ordföranden säkerställt att styrelsens arbete har utvärderats, samt att valberedningens ordförande har informerats om resultatet av utvärderingen inför valberedningens nomineringsarbete. Utvärderingen består av ett antal fördefinierade och öppna frågor som respektive styrelseledamot besvarar individuellt.

Revisionsutskott

Styrelsen har fattat beslut om att styrelsen i sin helhet ska utgöra revisionsutskott. Utskottsarbetet är fastställt i styrelsens arbetsordning. I revisionsutskottets ansvar ligger att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering samt effektiviteten i bolagets

interna kontroll och riskhantering. I uppdraget ingår även att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisionsutskottet säkerställer revisorns opartiskhet och självständighet, utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen. Bolagets revisor har närvarat vid tre sammanträden under året för att rapportera sina iakttagelser vid granskning och bedömning av bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Utöver detta biträder revisionsutskottet valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och ersättning till dem, varvid utskottet ska övervaka att revisorernas mandattid inte överskrider tillämpliga regler, upphandla revision och lämna en motiverad rekommendation i enlighet med vad som anges i artikel 16 i Revisorsförordningen.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av två styrelserepresentanter, Per-Gunnar Persson och Björn Rentzhog. I uppdraget ligger att, inom ramen för de riktlinjer som årsstämman 2025 fastställde, arbeta fram förslag angående ersättning till vd. Ersättningsutskottet har under 2025 haft ett sammanträde, där översyn av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare avhandlats. För mer information se avsnittet Principer för ersättning samt not 5.

Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens och vd:s förvaltning, utser årsstämman en eller två revisorer med högst två suppleanter. Vid årsstämman 2025 valdes Deloitte AB, med huvudansvarig revisor Kent Åkerlund för en period för tiden intill årsstämman 2026. Ersättning till revisorer finns specificerat i not 6.

Koncernledningen

Koncernledningens och vd:s ansvar

Vid utgången av 2025 bestod koncernledningen av vd David Carlsson, CFO Rolf Larsson, fastighetschef Sofie Stark, projektchef Mats Eriksson, IR-chef Johan Dernmar, transaktionschef Annie Franzon samt HR-chef Annie Skoglund. Arbetet leds av vd i enlighet med gällande instruktion. I uppdraget ligger att löpande presentera relevanta informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten och motivera förslag till beslut. Styrelseordförande har årligen utvärderingssamtal med vd i enlighet med instruktion och gällande kravspecifikation. Utvärderingssamtalet behandlas sedan av styrelsen årligen. Koncernledningen håller möten minst en gång per månad, där strategiska och operativa frågeställningar diskuteras. Dessutom arbetar koncernledningen årligen fram en affärsplan. Denna följs upp via månatliga rapporter där granskningen fokuserar på resultatutveckling, hållbarhet, förädling, nyinvesteringar och tillväxt.

Principer för ersättning

Årsstämman 2025 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om nedan riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Diös. Riktlinjerna som beslutats av årsstämman ska tillämpas på ersättningar som avtalas samt förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2025. Bolagsstämman kan därutöver besluta om andra ersättningar, till exempel aktiekursrelaterade ersättningar, oavsett vad dessa riktlinjer föreskriver, om särskilda skäl föreligger och det anses nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Ersättning och förmåner till verkställande direktör ska beslutas av bolagets styrelse. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktör i samråd med bolagets styrelse.

Diös affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Diös affärsidé är att äga och utveckla kommersiella fastigheter i städer med tillväxtpotential i norra Sverige. Med rätt hyresgäst på

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

► Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Koncernledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Styrelseordförande Per-Gunnar Persson tillsammans med styrelsemedlemmarna Björn Rentzhog och Erika Olsén.



"Diös står starkt i en tid där vår marknad utvecklas snabbt och möjligheterna är stora. Som styrelse har vi fortsatt att prioritera långsiktighet, stabilitet och ett tydligt fokus på värdeskapande för våra hyresgäster, våra städer och våra aktieägare."

Per-Gunnar Persson, styrelseordförande

Introduktion

Ekonomisk redovisning

- Förvaltningsberättelse
- Risker och riskhantering
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Koncernledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktig affär. Genom att vara aktiva, agera på möjligheter samt ta medvetna beslut med hänsyn till vår omvärld samt miljö och klimat skapar vi förutsättningar för bättre lönsamhet. Det är i segmentet kontor vi ser den största utvecklingen av vår affär. Attraktiva arbetsplatser i våra städer bidrar till ökade flöden av människor som gynnar andra hyresgäster som finns i närheten. En framgångsrik implementering av affärsstrategin och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. Ersättning till medarbetarna ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt stå i relation till ansvar och befogenhet.

Beslutsprocessen för att fastställa, utvärdera och tillämpa riktlinjerna
Styrelsens beslut angående förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare bereds av ersättningsutskottet. Ett förslag till nya riktlinjer ska upprättas av styrelsen åtminstone vart fjärde år. Förslaget läggs fram till beslut vid årsstämman. Riktlinjer antagna på årsstämman gäller till dess att nya riktlinjer godkänts av stämman. För det fall det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, ska styrelsen upprätta ett förslag till nya riktlinjer. Ersättningsutskottet har i uppdrag att vidare följa och utvärdera under året pågående och avslutade program för rörliga ersättningar för bolagets ledning samt gällande ersättningsnivåer och ersättningsstrukturer i bolaget.

Ersättningsutskottet ska även, inom ramen för av årsstämman beslutade riktlinjer, bereda förslag rörande ersättning till verkstäl- lande direktören och övriga ledande befattningshavare. Ledande befattningshavare närvarar inte vid styrelsens behandling av, och beslut i, ersättningsrelaterade frågor, i den mån de själva berörs av frågorna.

Fast lön och incitamentsprogram

Utöver fast kontantlön kan incitamentsprogram med möjlighet till rörlig kontanterersättning förekomma för bolagets ledande be-

fattningshavare. Fast kontantlön och rörlig ersättning från incita- mentsprogrammet ska fastställas för varje verksamhetsår. Utfallet i incitamentsprogrammet ska bero av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål uppfyllts inom ramen för bolagets verksam- het. De i förväg uppställda målen ska ha en tydlig koppling till affärsstrategin och Diös långsiktiga värdeskapande arbete inklusive dess hållbarhetsarbete. Den rörliga ersättningen för en ledande befattningshavare kan maximalt uppgå till fyra månadslöner. Inga aktierelaterade ersättningar får förekomma.

Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda, inklusive ledande befattningshavare. Avsättning till vinstandelsstif- telsen baseras på en kombination av bolagets resultat, avkastning- skrav och utdelning till aktieägarna och är maximerad till 30 000 kronor per år och anställd.

Pensions- och försäkringsförmåner

Verkställande direktör har rätt till försäkrings- och pensions- förmåner under anställningstiden. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Under anställningstiden hos bolaget har övriga ledande befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspre- mie enligt vid vald tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier.

Icke-monetära förmåner

Verkställande direktör har rätt till tjänstebil och tjänstebostad. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Utöver bilförmån erhåller ledande befattningshavare, i likhet med bolagets övriga anställda, förmåner av mindre värde.

Uppsägningstid och pensionsålder

Mellan bolaget och verkställande direktör gäller ömsesidig uppsägn- ingstid om 4 månader. Ersättning under uppsägningstiden avräknas inte från inkomster från annan arbetsgivare. Avgångsvederlag som

motsvarar en ersättning om maximalt 12 månadslöner utgår under förutsättning att ny anställning inte påbörjats. För övriga ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid mellan den anställda och bolaget om 3–6 månader. Ersättning under uppsägn- ingstiden avräknas från inkomster från annan arbetsgivare.

Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare följer kollektivavtal.

Beaktande av löner och anställningsvillkor för bolagets anställda
Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlin- jer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningsens komponenter samt ersättningsens ökning och ökningstakt över tid utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslut- sunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Ersättning för 2025

Vd erhöll fast ersättning om 4 584 tkr, övriga förmåner om 157 tkr samt pensionsavsättning om 1 311 tkr. Övriga ledande befattning- shavare i koncernledningen erhöll sammanlagt fast ersättning om 10 303 tkr, övriga förmåner om 856 tkr, pensionsavsättningar om 3 255 tkr samt övrig ersättning om 1 745 tkr. Övriga ledande befattningshavare i koncernledningen bestod av sex personer. För mer information, se not 5.

Inför årsstämman 2026

Inför årsstämman 2026 kommer styrelsen föreslå viss justering av ersättningsprogram till ledande befattningshavare.

Styrelsen om intern kontroll

Styrelsen ansvarar för att Diös har en effektiv intern kontroll. Kvalitetssäkringen sker genom att styrelsen behandlar kritiska redovisningsfrågor, liksom de finansiella rapporter som bola-

Introduktion

Ekonomisk redovisning

- Förvaltningsberättelse
- Risker och riskhantering
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Koncernledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

get lämnar. De frågor som behandlas är hur gällande lagar och regler följs, väsentliga osäkerheter i redovisade värden, eventuella felaktigheter som inte är korrigerade, händelser efter balansdagen, ändringar i uppskattningar och bedömningar, eventuella konstaterade oegentligheter och andra förhållanden som påverkar de finansiella rapporternas kvalitet. Diös ramverk för intern kontroll av finansiell rapportering har uppdaterats under 2025. Det uppdaterade ramverket har implementerats och består av komponenterna riskbedömning, kontrollaktiviteter samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Ett aktivt styrelsearbete är grunden för god intern kontroll. Styrelsen har därför fastslagit en arbetsordning med tillhörande arbetsprocesser, i syfte att skapa tydliga riktlinjer för styrelsens arbete. I styrelsens ansvar ligger att utarbeta och godkänna ett antal grundläggande riktlinjer och ramverk, relaterade till bolagets finansiella rapportering. Instruktionerna i riktlinjer och ramverk följs upp och omarbetas löpande samt kommuniceras till samtliga medarbetare som är involverade i den finansiella rapporteringen. Allt i syfte att skapa en grund för god intern kontroll. Styrelsen utvärderar löpande verksamhetens prestationer och resultat genom ett anpassat rapportpaket. Det innehåller resultatrapport och framarbetade nyckeltal samt annan väsentlig operationell och

finansiell information. I rollen som revisionsutskott har styrelsen övervakat systemen för riskhantering och intern kontroll under året. Detta för att säkerställa att verksamheten är effektiv och bedrivs i enlighet med relevanta lagar och förordningar, samt att den ekonomiska rapporteringen är tillförlitlig. Styrelsen har tagit del av och utvärderat rutinerna för redovisning och ekonomisk rapportering samt följt upp och utvärderat de externa revisorernas arbete, kvalifikationer och oberoende. Under 2025 har styrelsen haft genomgång med, och fått en skriftlig rapport från, bolagets externa revisorer.

Riskbedömning

Diös arbetar fortlöpande med riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att identifierade risker hanteras på ett ändamålsenligt sätt inom fastslagna ramar. Koncernledningen genomför årligen en analys där riskerna bedöms utifrån en given gradering. I bedömningen beaktas rutinerna avseende exempelvis bolagets administrativa rutiner, fakturering och avtalshantering. Även balans- och resultatposter, där risk för väsentliga fel finns, granskas kontinuerligt.

Kontrollaktiviteter

Inom alla delar av redovisnings- och rapporteringsprocessen

genomförs löpande kontrollaktiviteter för att hantera de risker som styrelsen bedömer vara väsentliga för intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Exempel på kontrollaktiviteter är rapportering av beslutsprocesser och beslutsordningar för väsentliga beslut om exempelvis nya stora hyresgäster, större investeringar, finansieringsavtal och löpande avtal. Granskning av presenterade finansiella rapporter är ytterligare en kontrollaktivitet. En organisation med tydlig ansvarsfördelning liksom tydliga rutiner och arbetsroller, utgör grunden för bolagets kontrollstruktur.

Information och kommunikation

Bolagets övergripande styrdokument, såsom riktlinjer och manualer, uppdateras löpande och finns tillgängliga på Diös intranät. Bolaget har utvecklat ett intranät i syfte att skapa större insyn och delaktighet genom bättre struktur, sökfunktion och funktioner för kommunikation. Bolagets externa kommunikation sker i enlighet med Diös kommunikationspolicy, som anger riktlinjer för att säkerställa att Diös lever upp till rådande informationsskyldigheter.

Långsiktigt värdeskapande

Långsiktigt värdeskapande förutsätter att vi tar ett socialt ansvar i de städer där vi verkar, att vi jobbar resurseffektivt och att vi tar hänsyn till klimatpåverkan i alla delar av verksamheten. Att ständigt utveckla fastighetsbeståndet skapar motståndskraft i både samhällsutveckling, klimatförändring och en föränderlig omvärld. Arbetsmiljö och säkerhet är viktigt för medarbetarnas välmående och engagemang. Diös rapporterar idag enligt GRI Standard 2021, se vår hemsida för mer information. Hållbarhetspolicy och uppförandekod är de övergripande styrdokument som ramar in hållbarhetsaspekterna i verksamheten.

Uppföljning

Löpande uppföljning av den interna kontrollen sker på såväl fastighetsnivå som på dotterbolagsnivå och koncernnivå. Styrelsen har avstämning med bolagets revisor minst en gång per år. Detta

STYRELSEN

	Ålder	Invalid	Beroende/oberoende	Deltagande av totalt antal möten			Arvode, tkr
				Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	
P-G Persson, ordförande	60	2023	Oberoende	18/19	1/1	3/3	440
Ragnhild Backman, ledamot	62	2012	Oberoende	19/19	-	3/3	220
Peter Strand, ledamot	54	2019	Oberoende	15/19	-	2/3	220
Erika Olsén, ledamot	49	2022	Oberoende	19/19	-	3/3	220
Björn Rentzhog, ledamot	56	2025	Beroende gentemot ägare	13/13	1/1	2/2	220
Mathias Tallbom, arbetstagarrepresentant	51	2023	Beroende gentemot bolaget	19/19	-	3/3	-
Bob Persson, ordförande	75	2011	Beroende gentemot ägare	6/6	-	1/1	-

Bob Persson avgick ur styrelsen i samband med Årsstämman 2025-04-07.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

- Förvaltningsberättelse
- Risker och riskhantering
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Koncernledning

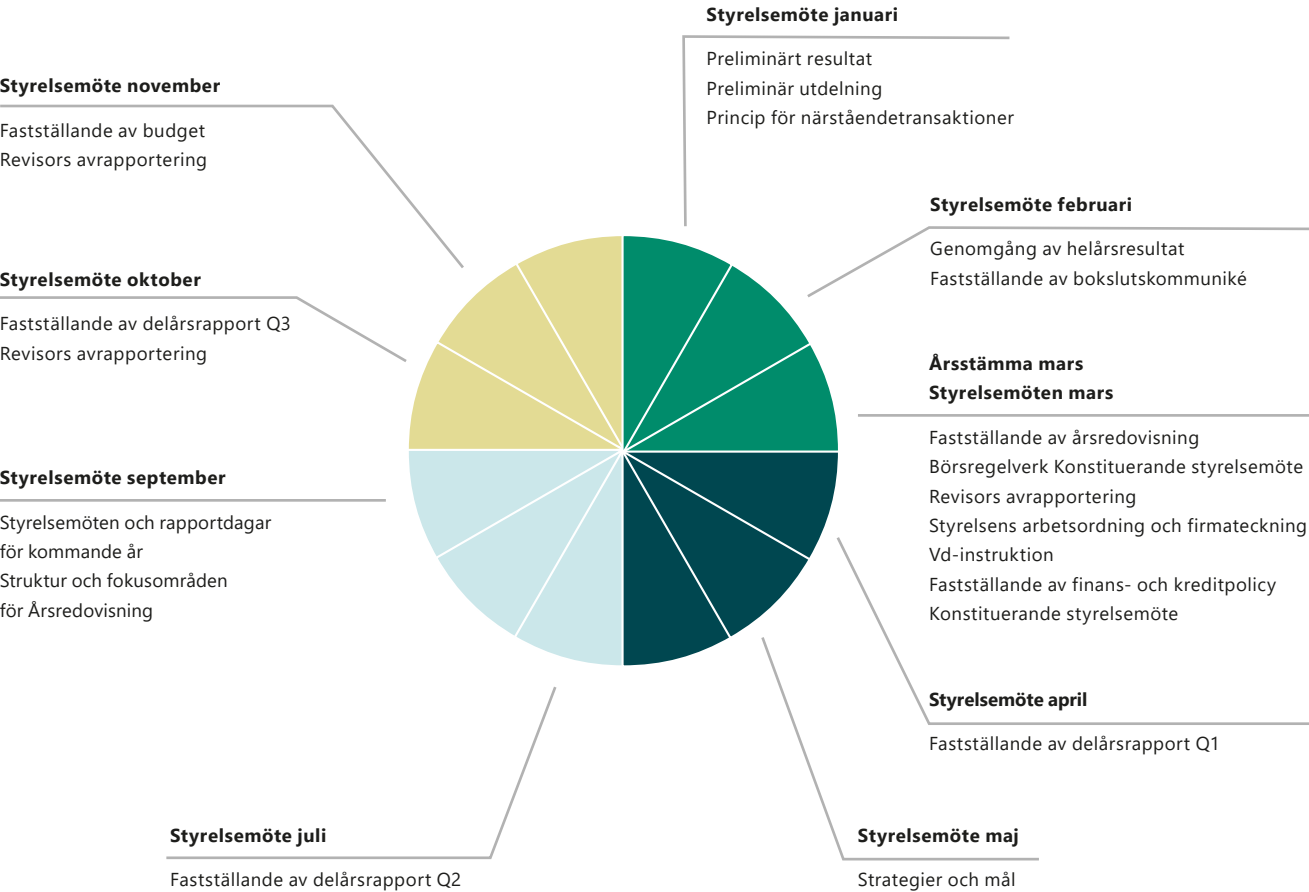
Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

utan närvaro av vd eller annan person från koncernledningen. En årlig utvärdering genomförs om behovet av att tillsätta en separat funktion för internrevision. Behovet har hittills inte bedömts vara väsentlig. Diös finansverksamhet, liksom dess ekonomi- och hållbarhetsavdelning, sköts från huvudkontoret vilket innebär att rutiner och processer blir enhetliga, men ger även förutsättningar för att olika delar av funktionerna kan granska varandras processer. Allt för att öka och förbättra den interna kontrollen. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis, såväl av ekonomi- och hållbarhetsavdelningen som av koncernledning och styrelse. Styrelsen granskar delårsrapporter och årsredovisning innan publicering. Styrelsen får också fortlöpande information om riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna. Utöver detta har vi en visselblåsartjänst som nås via dios.se. Visselblåsartjänsten är ett tidigt varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Diös värderingar och affärsetiska riktlinjer. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.

Styrelsens årshjul



Introduktion

Ekonomisk redovisning

- Förvaltningsberättelse
- Risker och riskhantering
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Koncernledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Styrelse



Per-Gunnar Persson

Styrelseledamot sedan 2023, född 1965.

Nuvarande funktion: Vd för Safjället Fastigheter AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd för Platzer Fastigheter samt olika chefspositioner på Skanska och Coor Service Management.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i John Mattson Fastighetsföretagen AB samt styrelseledamot i Safjället Fastigheter AB, Chalmersfastigheter AB, AB Borudan Ett och Anliem AB.

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola.

Aktieinnehav i Diös: 10 000 direktägda aktier.



Björn Rentzhog

Styrelseledamot sedan 2025, född 1969.

Nuvarande funktion: Vd och koncernchef i AB Persson Invest sedan 2011.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Olika roller inom AB Persson Invest-koncernen, bland annat som vd för Wist Last & Buss.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande och ledamot i flertalet av AB Persson Invests dotterbolag samt styrelseledamot i Ziklo Bank AB.

Utbildning: Civilekonom, Mittuniversitet.

Aktieinnehav i Diös: 22 074 488 aktier via bolaget AB Persson Invest.



Ragnhild Backman

Styrelseledamot sedan 2012, född 1963.

Nuvarande funktion: Vd för Backmans Fastighetsutveckling AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Förvaltningschef på Piren.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Majorna Invest AB, EcoDevelopment in Europe AB, AB Övikshem, Willhem AB, Norrländska Grannstaden AB, Malmegårds Fastigheter AB och Fastighetsägarna Sverige.

Utbildning: Civilingenjör, KTH.

Aktieinnehav i Diös: 70 000 via bolag.



Peter Strand

Styrelseledamot sedan 2019, född 1971.

Nuvarande funktion: Transaktionsansvarig på Swedish Logistic Property AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd för fastighetsbolagen Victoria Park AB, Annehem Fastigheter AB och Tribona AB, vd för Swedish Logistic Property AB samt ledande befattningar inom fastighetsbolagen Drott och Akelius.

Övriga styrelseuppdrag: Vice ordförande för Swedish Logistic Property AB samt ledamot i Rikshem AB, Fridam AB, Fridam Invest AB och Fridam Fastigheter AB.

Utbildning: Civilingenjör, Lunds tekniska högskola.

Aktieinnehav i Diös: 10 000 direktägda aktier.



Erika Olsén

Styrelseledamot sedan 2022, född 1976.

Nuvarande funktion: Co-Managing Partner för Areim AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: CIO för Castellum, partner på Tenzing AB, JLL Cross Boarder Team i London och Newsec.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelsemedlem i Genova AB och Magnolia AB.

Utbildning: M.Sc. i fastighetsekonomi, KTH.

Aktieinnehav i Diös: -



Mathias Tallbom

Styrelseledamot (arbetstagarrepresentant) sedan 2023, född 1974.

Nuvarande funktion: Kommersiell förvaltare på Diös.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Verksam inom fastighetsbranschen sedan 2001.

Tidigare arbetsgivare är bland andra Inmobiliaria Cielo Group i Los Boliches, Viva Estates i Marbella och Svensk Fastighetsförmedling i Östersund.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Fastighetsbolaget Norkom.

Utbildning: Filosofie kandidatexamen från ekonomi- och fastighetsteknikprogrammet med inriktning fastighetsförmedling, Högskolan i Gävle.

Aktieinnehav i Diös: 1 200 direktägda aktier.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
► Koncernledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Koncernledning

**David Carlsson**

Vd sedan 2025, född 1976.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd och koncernchef i det Umeåbaserade fastighetsbolaget Balticgruppen, vice vd för Balticgruppen, ledande befattningar inom Akademiska Hus, bland annat som regiondirektör för region Norr och Uppsala.

Utbildning: Executive MBA-examen inom ekonomi från Stockholm Handelshögskola samt en MSc-examen från Umeå universitet.

Aktieinnehav i Diös: 25 000 direktägda aktier.

**Johan Dernmar**

IR-chef sedan 2021, född 1984.

Tidigare arbetslivserfarenhet: IR-ansvarig på Diös sedan 2015, sju års erfarenhet från Treasury och Investor Relations på SBAB Bank.

Utbildning: Civilekonom från Linköpings universitet.

Aktieinnehav i Diös: 11 000 direktägda aktier.

**Sofie Stark**

Fastighetschef sedan 2020, född 1971.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Affärschef för Diös i Sundsvall sedan 2016, affärs-enhetschef på Klöver, verksamhetsutvecklare på Tvättbjörnen förvaltning, näringsliv-schef för Sollefteå kommun och egen konsultbyrå inom fastighet och ekonomi.

Utbildning: Ekonomiutbildning vid Umeå universitet.

Aktieinnehav i Diös: 12 100 direktägda aktier.

**Annie Skoglund**

HR-chef sedan 2023, född 1985.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Rekryterare och HR-koordinator på Hemfrid i Sverige AB och kommunikatör på Ung Företagsamhet Jämtland/Härjedalen.

Utbildning: Filosofie kandidatexamen i sociologi med inriktning mot Human Resource Management från Mittuniversitetet.

Aktieinnehav i Diös: 644 direktägda aktier.

**Rolf Larsson**

CFO sedan 2005, född 1964.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Tillförordnad vd för Inlandsbanan AB, administrativ chef för Haninge Bostäder samt redovisningsansvarig för Haninge hem.

Utbildning: Civilekonom och executive MBA från Stockholms universitet.

Aktieinnehav i Diös: 17 000 direktägda aktier.

**Annie Franzon**

Transaktionschef sedan 2020, född 1988.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Olika befattningar inom ekonomi, värdering och transaktion på Diös sedan 2014, dessförinnan ekonom på Akelius och Stena Recycling AB.

Utbildning: Kandidatexamen i ekonomisk fastighetsförvaltning – Real Estate Management från Gävle högskola, urval av kurser på Santa Monica College, USA.

Aktieinnehav i Diös: 2 080 direktägda aktier.

**Mats Eriksson**

Projektchef sedan 2016, född 1964.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Över 20 års erfarenhet av byggproduktion, affärsutveckling och fastighetsbranschen inom Skanska Sverige AB.

Utbildning: Utbildning avseende byggproduktion, ekonomi, ledarskap och entreprenadjuridik.

Aktieinnehav i Diös: 9 000 direktägda aktier.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och
kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och
kassaflödesanalys moderbolaget

Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal



Urban Carlsson, redovisningscontroller, Johannes Sjölander, projektledare, Viktoria Svande, kommersiell förvaltare, och Helena Engelbrecht, kommunikationsansvarig Corporate Communications, på huvudkontoret i Östersund.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

- Resultaträkning koncernen
- Balansräkning koncernen
- Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen
- Resultaträkning moderbolaget
- Balansräkning moderbolaget
- Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget
- Noter
- Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Resultaträkning koncernen

I följande räkningar och noter kan avrundningsdifferenser förekomma.

RESULTATRÄKNING, mkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	3	2 662	2 527
Fastighetskostnader	4	-834	-799
Driftöverskott		1 828	1 728
Central administration	5,6	-90	-85
Finansiella intäkter	7	11	16
Finansiella kostnader	8	-768	-768
Förvaltningsresultat		981	892
Värdeförändring fastigheter	9	-21	-67
Värdeförändring derivatinstrument		67	68
Resultat före skatt		1 027	893
Aktuell skatt	10	-76	-75
Uppskjuten skatt	10	-143	-127
Årets resultat		808	691
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		808	691

Koncernen har inga poster som redovisas i övrigt totalresultat, varför ingen sådan rapport lämnas. Årets resultat sammanfaller således med årets totalresultat.

DATA PER AKTIE ¹	2025	2024
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kr ²	5,70	4,88
Antal utestående aktier vid periodens utgång	141 785 165	141 430 947
Genomsnittligt antal aktier	141 712 380	141 430 947
Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång	-	354 218
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar	72 785	354 218
Utdelning per aktie, kr	2,40 ³	2,20

¹ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.
² Nyckeltalet har beräknats utifrån årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare samt genomsnittligt antal aktier under året.
³ Styrelsens förslag.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

► Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Balansräkning koncernen

TILLGÅNGAR, mkr	Not	2025	2024
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	32 545	31 413
Immateriella anläggningstillgångar		0	0
Nyttjanderättstillgångar	11	92	73
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	8	5
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		32 645	31 491
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensam verksamhet	14	7	7
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	1	0
Reversfordringar		23	41
Derivatinstrument ¹	19	3	3
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		34	51
Summa anläggningstillgångar		32 679	31 542
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	36	28
Övriga fordringar		249	160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78	92
Summa kortfristiga fordringar		364	279
Kassa och bank			
		321	405
Summa omsättningstillgångar		685	683
Summa tillgångar		33 364	32 225

¹Jämförelseåret är justerat med anledning av omklassificering av derivat. Derivaten redovisades som omsättningstillgångar respektive kortfristiga skulder under jämförelseåret. Från och med 2025 klasificeras de som anläggningstillgångar respektive långfristiga skulder i de fall återstående löptid är längre än ett år.

EGET KAPITAL OCH SKULDER, mkr	Not	2025	2024
Eget kapital			
	17		
Aktiekapital		284	284
Tillskjutet kapital		4 292	4 292
Balanserad vinst		7 603	7 084
Summa hänförlig till moderbolagets aktieägare		12 179	11 659
Summa eget kapital		12 179	11 659
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	10	2 511	2 363
Övriga avsättningar	18	11	10
Skulder till kreditinstitut	19	14 557	13 846
Leasingskuld	11	80	65
Derivatinstrument ¹	19	124	220
Övriga långfristiga skulder		35	35
Summa långfristiga skulder		17 318	16 539
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	2 840	3 168
Leasingskuld	11	11	8
Derivatinstrument ¹	19	65	36
Leverantörsskulder		57	57
Övriga skulder		143	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	751	737
Summa kortfristiga skulder		3 868	4 027
Summa eget kapital och skulder		33 364	32 225

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

► Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

Hänförligt till moderbolagets aktieägare					
Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2023	141 431	284	4 292	6 393	10 968
Årets resultat				691	691
Eget kapital 31 december 2024	141 431	284	4 292	7 084	11 659
Transaktioner med aktieägare					
Avyttring egna aktier	354			24	24
Kontantutdelning (2,20 kr per aktie)				-312	-312
Årets resultat				808	808
Eget kapital 31 december 2025	141 785	284	4 292	7 603	12 179

Koncernen har inga poster som redovisas i övrigt totalresultat, varför ingen sådan rapport lämnas. Årets resultat sammanfaller således med årets totalresultat.

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

Mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		1 828	1 728
Central administration		-90	-85
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		7	7
Erhållen ränta		10	75
Erlagd ränta		-796	-797
Betald skatt		-86	-128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		874	800
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-18	19
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		41	-70
Summa förändring av rörelsekapital		23	-51
Kassaflöde från den löpande verksamheten		897	749

Mkr	Not	2025	2024
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-940	-929
Förvärv av fastigheter		-1 779	-1 097
Avyttring av fastigheter		1 509	1 761
Förändring av övriga finansiella tillgångar		16	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 1 194	-266
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-234	-71
Avyttring egna aktier		24	-
Förändring av räntebärande skulder		3 904	3 432
Amortering av räntebärande skulder		-3 480	-3 537
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21	214	-176
Årets kassaflöde		-84	307
Likvida medel vid årets början ¹		405	98
Likvida medel vid årets slut ¹		321	405

¹ Likvida medel består av kassa och bank.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

- Resultaträkning koncernen
- Balansräkning koncernen
- Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen
- Resultaträkning moderbolaget
- Balansräkning moderbolaget
- Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget
- Noter
- Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Resultaträkning moderbolaget

RESULTATRÄKNING, mkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	3	217	205
Bruttoresultat		217	205
Central administration	5,6	-259	-243
Rörelseresultat		-42	-37
Resultat från andelar i koncernföretag		158	-
Värdeförändring räntederivat		67	108
Finansiella intäkter	7	879	1 157
Finansiella kostnader	8	-888	-970
Återförriing av periodiseringsfond		-	0
Avsättning till periodiseringsfond		-1	-
Erhållna och lämnade koncernbidrag		45	41
Aktuell skatt	10	-1	0
Uppskjuten skatt	10	-12	-22
Årets resultat efter skatt		205	276

Moderbolaget har inga poster som redovisas i övrigt totalresultat, varför ingen sådan rapport lämnas. Årets resultat efter skatt sammanfaller således med årets totalresultat.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

► Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Balansräkning moderbolaget

TILLGÅNGAR, mkr	Not	2025	2024
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	0	0
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	2 787	2 392
Fordringar hos koncernföretag		16 275	16 673
Uppskjuten skattefordran	10	40	52
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 103	19 658
Summa anläggningstillgångar		19 103	19 658
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		3 196	3 191
Övriga fordringar		34	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31	46
Summa kortfristiga fordringar		3 261	3 254
Kassa och bank		227	365
Summa omsättningstillgångar		3 488	3 619
Summa tillgångar		22 591	23 277

¹Jämförelseåret är justerat med anledning av omklassificering av derivat. Derivaten redovisades som omsättningstillgångar respektive kortfristiga skulder under jämförelseåret. Från och med 2025 klassificeras de som anläggningstillgångar respektive långfristiga skulder i de fall återstående löptid är längre än ett år.

EGET KAPITAL OCH SKULDER, mkr	Not	2025	2024
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	284	284
Reservfond		285	285
Summa bundet eget kapital		569	569
Fritt eget kapital			
Överskursfond		3 952	3 952
Balanserat resultat		-1 604	-1 592
Årets resultat		205	276
Summa fritt eget kapital		2 554	2 636
Summa eget kapital		3 123	3 205
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		2	1
Summa obeskattade reserver		2	1
Avsättningar			
Avsättning pension	18	1	-
Summa avsättningar		1	-
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		6 450	7 514
Skulder till kreditinstitut	19	4 877	4 718
Derivatinstrument		124	220
Summa långfristiga skulder		11 451	12 453
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		6 699	5 631
Skulder till kreditinstitut	19	1 094	1 869
Derivatinstrument		65	36
Leverantörsskulder		2	3
Övriga skulder		85	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	68	67
Summa kortfristiga skulder		8 014	7 618
Summa eget kapital och skulder		22 591	23 277

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

► Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys av moderbolaget

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Mkr	Antal ute- stående aktier, tusental	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2023	141 431	284	285	3 952	-1 592	2 929
Årets resultat efter skatt					276	276
Eget kapital 31 december 2024	141 431	284	285	3 952	-1 316	3 205
Årets resultat efter skatt					205	205
Transaktioner med aktieägare						
Avyttring egna aktier	354				24	24
Kontantutdelning (2,20 kr per aktie)					-312	-312
Eget kapital 31 december 2025	141 785	284	285	3 952	-1 398	3 123

Moderbolaget har inga poster som redovisas i övrigt totalresultat, varför ingen sådan rapport lämnas. Årets resultat efter skatt sammanfaller således med årets totalresultat.

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

Mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-42	-37
Erhållen ränta		885	1 157
Erlagd ränta		-899	-960
Betald skatt		-1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-57	160
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		28	-172
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		868	566
Summa förändring av rörelsekapital		896	394
Kassaflöde från den löpande verksamheten		839	554
Investeringsverksamheten			
Förändring av långa fordringar		398	-840
Avyttring finansiella anläggningstillgångar		514	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-	-60
Kassaflöde från investeringsverksamheten		912	-900
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-234	-71
Avyttring av egna aktier		24	-
Förändring av långa skulder koncernföretag		-1 064	443
Förändring räntebärande skulder		1 086	304
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-1 701	-13
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21	-1 889	663
Årets kassaflöde		-138	317
Likvida medel vid årets början ¹			
		365	48
Likvida medel vid årets slut ¹		227	365

¹ Likvida medel består av kassa och bank.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

- Resultaträkning koncernen
- Balansräkning koncernen
- Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen
- Resultaträkning moderbolaget
- Balansräkning moderbolaget
- Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

- Noter
- Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Noter

I noterna finns text eller tabell som förklarar innehållet i posten samt vilken redovisningsprincip som tillämpats.

- Redovisningsprinciper
- Uppskattningar och bedömningar
- Risker
- Klimatrisker

Noter	Redovisnings- principer	Uppskattningar och bedömningar	Risker	Klimatrisker
Grunder för redovisningen				
Allmän information	●			
Grunder för redovisningen	●			
Resultat- och balansräkning				
Not 2 - Segmentsrapportering	●			
Not 3 - Intäkter	●		●	
Not 4 - Fastighetskostnader			●	
Not 5 - Anställda, personalkostnader mm	●			
Not 6 - Central administration				
Not 7 - Finansiella intäkter	●			
Not 8 - Finansiella kostnader	●		●	
Not 9 - Förvaltningsfastigheter	●	●	●	●
Not 10 - Aktuell skatt och uppskjuten skatt	●	●		
Not 11 - Leasing	●			
Not 12 - Övriga materiella anläggningstillgångar	●			
Not 13 - Andelar i koncernföretag	●			
Not 14 - Andelar i intresseföretag	●			
Not 15 - Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Not 16 - Kundfordringar	●			
Not 17 - Eget kapital	●			
Not 18 - Övriga avsättningar				
Not 19 - Skulder till kreditinstitut	●		●	
Not 20 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Övriga noter				
Not 21 - Förändring skulder från finansieringsverksamhet				
Not 22 - Skuldförvaltning				
Not 23 - Ställda säkerheter				
Not 24 - Eventualförpliktelser				
Not 25 - Transaktioner med närstående				
Not 26 - Händelser efter räkenskapsårets utgång				
Not 27 - Vinstdisposition och vinstutdelning				

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

NOT 1 ► REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 2 mars 2026. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 30 mars 2026. Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771, är ett svenskt aktiebolag med säte i Östersund som erbjuder centrumnära kommersiella lokaler och bostäder med stor variation avseende lokaltyp och yta. Huvudkontorets postadress är Box 188, 831 22 Östersund och besöksadressen är Zätagränd 11 i Östersund.

Verksamheten

Den operativa verksamheten följs upp och sker inom ramen för koncernens sju geografiska affärsenheter: Dalarna, Gävle, Sundsvall, Östersund, Umeå, Skellefteå och Luleå. Varje affärsenhet har utgjort ett förvaltningsområde. Den centrala administrationen, som innefattar bolagsadministration och koncernövergripande aktiviteter, sköts från huvudkontoret i Östersund.

Grunder för redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och genom tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation, RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som redovisas till verkligt värde.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet förhållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation, RFR 2, Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 Finansiella Instrument. I moderbolaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt årsredovisningslagen. Derivatinstrument värderas inte till verkligt värde i moderbolaget utan till lägsta värdets princip. Moderbolaget tillämpar undantagen från IFRS 16 och redovisar leasingavgifter som operationella leasingavtal enligt undantag i RFR 2, det vill säga som kostnad linjärt över leasingperioden. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Nya och ändrade standarder samt tolkningar

Koncernen

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2025. Införandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 den 1 januari 2027 kommer att innebära förändringar i presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder som träder i kraft fr.o.m. 1 januari 2026 eller senare, bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolaget

Förändringarna i RFR 2, som gäller från räkenskapsåret 2025, har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter. De ändringar i RFR 2 Redovisning i juridiska personer som träder i kraft fr.o.m. 1 januari 2026 eller senare, förväntas inte få någon väsentlig påverkan när de tillämpas för första gången.

Klimatförändring

I den finansiella rapporten har hänsyn tagits till påverkan från klimatförändringar. Diös klimatmål bedöms i viss utsträckning innebära kostnader och investeringar för att hantera den omställning som krävs. I dagsläget gör företagsledningen bedömningen att den klimatrelaterade omställningen av verksamheten inte innebär någon materiell påverkan

i närtid på den finansiella rapporten. Hänsyn tas till klimatrelaterade parametrar även i värderingen. De antaganden och bedömningar som ligger till grund för gällande värdering av förvaltningsfastigheter beskrivs i not 9.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed, krävs att koncernledningen gör uppskattningar och bedömningar som påverkar, i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa uppskattningar baseras på såväl historiska erfarenheter som andra faktorer som bedöms som rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa uppskattningar och bedömningar om andra antagande görs eller om andra förutsättningar föreligger. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs. Poster som innehåller väsentliga uppskattningar är förvaltningsfasigheter, not 9, och aktuell och uppskjuten skatt, not 10.

Koncernredovisning

Koncernens finansiella rapporter inkluderar både moderbolag och de dotterbolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Koncernen omfattar, utöver moderbolaget, de i not 13 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per balansdagen. Resultatet för ett dotterbolag som förvärvats under året, medräknas i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten. Resultatet från ett dotterbolag som säljs under året medräknas fram till avyttringstidpunkten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det innebär att nettoresultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

NOT 2 > SEGMENTSRAPPORTERING

Indelat per affärsenhet, mkr	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Äre/Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter	475	464	310	269	381	381	398	419	433	356	210	207	453	430	2 662	2 527
Reparation och underhåll	-12	-17	-11	-9	-14	-14	-15	-16	-11	-7	-5	-5	-13	-9	-81	-77
Taxebundna kostnader	-54	-51	-28	-23	-41	-41	-49	-54	-33	-31	-29	-27	-36	-38	-270	-266
Fastighetsskatt	-19	-17	-16	-14	-22	-20	-22	-20	-25	-20	-13	-10	-30	-26	-146	-126
Övriga fastighetskostnader	-40	-40	-29	-28	-38	-38	-48	-48	-41	-37	-17	-20	-40	-41	-252	-252
Fastighetsadministration	-14	-14	-11	-9	-12	-11	-16	-16	-12	-10	-7	-6	-13	-11	-85	-77
Driftöverskott	338	325	215	187	254	259	250	264	312	251	138	138	321	305	1 828	1 728

Uthyrningsbar area, kvm	295 260	308 259	206 075	205 914	215 532	212 063	245 366	280 241	254 691	202 142	138 523	137 985	226 803	233 132	1 582 250	1 579 735
Hyresvärde perioden	508	493	348	297	425	418	451	462	459	382	231	228	485	446	2 907	2 726
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	87	89	88	90	87	90	91	92	90	90	92	95	90	91
Överskottsgrad, %	72	71	71	71	68	69	63	64	75	71	66	67	72	72	70	69

Förändringar av fastighetsbeståndet																
Fastighetsbeståndet 1 januari	5 501	5 458	3 753	3 175	4 772	4 801	4 483	4 835	4 824	4 785	2 468	3 215	5 611	4 947	31 413	31 215
Förvärv	-	149	1	551	247	-	-	-	1 562	-	-	-	1	401	1 811	1 101
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	121	189	111	55	70	62	133	98	269	177	69	35	167	313	940	929
Försäljningar	-688	-178	-	-47	-82	-101	-677	-444	-32	-217	-	-784	-151	-122	-1 630	-1 892
Orealiserade värdeförändringar	-25	-116	47	18	-49	10	-45	-7	80	79	-89	2	91	73	11	59
Fastighetsbeståndet 31 december	4 910	5 501	3 912	3 753	4 959	4 772	3 894	4 483	6 703	4 824	2 449	2 468	5 719	5 611	32 545	31 413

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

FORTS. NOT 2 ► SEGMENTSRAPPORTERING

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vd, tillika koncernchef. Koncernen styrs och rapporteras i sju segment utifrån vår geografiska organisation. Diös verksamhet är organiserad i sju affärs-enheter: Dalarna, Gävle, Sundsvall, Åre/Östersund, Skellefteå, Umeå och Luleå. Alla affärsenheter, segment, bedriver fastighetsförvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler och bostäder. Den 1 december 2025 avyttrades hela fastighetsbeståndet i Åre. Operativt är koncernen organiserad i affärsenheter enligt en geografisk indelning. De interna rapporteringssystemen är uppbyggda med tanke på uppföljning av respektive affärsenhets genererade avkastning.

Redovisningsprincip

Geografisk indelning utgör huvudsaklig indelningsgrund. Därutöver följs verksamheten upp baserat på fastighetstyp. De redovisningsprinciper som tillämpas för segmentrapporteringen överensstämmer med de som koncernen tillämpar. Segmentsinformation lämnas endast för koncernen.

NOT 3 ► INTÄKTER

Koncernens totala hyresvärde uppgick till 2 907 mkr (2 726) och bedömt hyresvärde för vakanta lokaler uppgick till 285 mkr (236). I hyresvärdet ingår tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg.

Hyresintäkterna för koncernen uppgick till 2 662 mkr (2 527), motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent (91). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 1,1 procent jämfört med förgående år. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor samt vidaredebitering, serviceintäkter och övriga intäkter. Vidaredebitering, serviceintäker och övriga intäkter uppgick till 214 mkr (188). Ingen hyresgäst står för mer än 10 procent av koncernens intäkter.

Ekonomisk vakansgrad uppgick till 10 procent (9) och nettouthyrningen för året uppgick till 3 mkr (32).

INTÄKTER, mkr	2025	kr/kvm	2024	kr/kvm
KONCERNEN				
Jämförbart bestånd	2 272		2 247	
Projektfastigheter	66		64	
Färdigställda projekt	1		0	
Förvärvade fastigheter	177		18	
Sålda fastigheter	99		162	
Kontrakterade intäkter	2 615	1 653	2 492	1 578
Övriga förvaltningsintäkter	47		35	
Summa	2 662		2 527	

INTÄKTER, mkr	2025	2024
MODERBOLAGET		
Koncerninterna intäkter	215	204
Övriga intäkter	2	1
Summa	217	205

Koncerninterna intäkter i moderbolaget avser fakturerad förvaltning och management fees.

Kontraktförfallostrukturen för fastighetsbeståndet framgår av tabellen nedan.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 DECEMBER 2025					
	Förfalloår	Antal avtal	Uthyrd area, kvm	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiella hyresavtal	2026	967	188 319	336	13
	2027	774	284 667	472	19
	2028	594	242 252	501	20
	2029	402	203 715	384	15
	2030+	190	292 901	577	23
Summa		2 927	1 211 855	2 269	90
Bostadshyresavtal		1 673	113 714	170	7
Övriga hyresavtal		2 289	-	62	3
Summa		6 889	1 325 569	2 501	100

Redovisningsprincip

Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter i samband med uthyrning av lokaler och bostäder samt övrig uthyrning inklusive index och vidaredebitering av investeringar och fastighetsskatt. Intäkter från hyresavtal redovisas och klassificeras som operationella leasingavtal i enlighet

med IFRS 16. Hyresintäkterna periodiseras linjärt i enlighet med hyresavtalen, vilket medför att endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med förtida uppsägning av hyresavtal intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Serviceintäkter består av tilläggsdebitering av taxebundna intäkter och intäkter avseende fastighetsskötsel. I fastighetsskötsel ingår teknisk förvaltning av fastigheterna såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning med mera. Intäktsredovisning i resultaträkningen sker när tjänsten är utförd. Vår bedömning är att vi i egenskap av fastighetsägare i allt väsentligt utgör huvudman och ej agent avseende serviceintäkter. Intäkterna redovisas till ett belopp som återspeglar den ersättning vi förväntas ha rätt till i utbyte mot dessa tjänster utifrån gällande avtal.

Risk hyresintäkter

Kontrakterade hyresintäkter är beroende av hyresgästernas betalningsförmåga. Bristande interna processer och engagemang kan resultera i missnöjda hyresgäster och ökade vakanser. Omvärldens och stadens ekonomiska tillväxt, nyproduktion, övrig konkurrens och efterfrågan påverkar uthyrningsgraden och därmed hyresintäkterna. En stor och diversifierad fastighetsportfölj med en välbalanserad hyresgäststruktur minskar risken för lägre hyresintäkter om en enskild hyresgäst, bransch eller ort skulle möta ekonomiska motgångar. Merparten av alla hyreskontrakt omfattas av en indexkompensation. Betalningsinställelse hanteras i vissa fall av moderbolagsborgen eller bankgaranti.

NOT 4 ► FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna består främst av driftkostnader. I driftkostnaderna ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar med mera. Delar av driftkostnaderna vidaredebiteras till hyresgästerna i form av tillägg på hyran. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras också till hyresgästerna. Fastighetsadministration innefattar bland annat kostnader för personal som arbetar med uthyrningsverksamhet och hyresförhandlingar, förbrukningsmaterial och projektadministration.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

FASTIGHETSKOSTNADER, mkr	2025	kr/kvm	2024	kr/kvm
KONCERNEN				
Driftkostnader	522	330	515	326
Reparations- och underhållskostnader	83	52	81	51
Fastighetsskatt	146	92	126	80
Fastighetsadministration	84	53	77	49
Summa	834	527	799	506

Risk fastighetskostnader

Taxebundna kostnader som inte är reglerade i hyresavtal, liksom oförutsedda eller säsongrelaterade reparations- och underhållskostnader, utgör uppenbara risker. Risk för ökade kostnader hanteras genom översyn av möjligheterna till vidarefakturerings och/eller indexuppräkning i hyresavtalen. En långsiktig strategi för elinköp ger förutsägbara kostnader för el i upp till fem år i förväg, vilket är gynnsamt i tider av volatila elpriser. Vidare återfinns 71 procent av vårt fastighetsbestånd i elområde 1 och 2 där tillgången på fossilfri elproduktion är god. Vår lokala närvaro ger möjlighet till en proaktiv och kostnadseffektiv förvaltning. Fastigheterna följer fleråriga underhållsplaner och är försäkrade utifrån bedömt behov.

NOT 5 ► ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE				
MEDELANTAL ANSTÄLLDA	2025		2024	
	varav män		varav män	
Moderbolaget	159	58%	156	58%
Koncernen	159	58%	156	58%

LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER, tkr	2025			2024	
	Lön och ersättning	Sociala kostnader	Lön och ersättning	Sociala kostnader	
Moderbolaget	120 702	37 462	109 684	34 711	
varav pensionskostnader ¹	13 745	4 257	11 514	2 780	
Koncernen	120 702	37 462	109 684	34 711	
varav pensionskostnader ¹	13 745	4 257	11 514	2 780	

¹ Av moderbolagets- och koncernens pensionskostnader avser 1 311 tkr (237) vd. Företagets andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta 0,02462%. Företagets andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 0,01514%

Vid utgången av 2025 bestod styrelsen i moderbolaget av 5 ledamöter (6) varav 2 kvinnor (2). Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 7 personer (6) varav 3 (2) var kvinnor. Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på en kombination av Diös resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna och är maximerad till 30 000 kr per år och anställd. För 2025 har avsättning skett med totalt 4 000 tkr.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN STYRELSELEDAMÖTER, VD OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA, tkr				
	Styrelse och vd	2025 Övriga anställda	Styrelse och vd	2024 Övriga anställda
Moderbolaget	6 765	113 936	7 240	102 444
Koncernen	6 765	113 936	7 240	102 444

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE, tkr		
	2025	2024
Per-Gunnar Persson	363	207
Bob Persson	140	413
Ragnhild Backman	217	207
Peter Strand	217	207
Erika Olsén	217	207
Björn Rentzhog	147	-
Tobias Lönnevall	-	67
Summa	1 300	1 307

Ersättning styrelse

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. Vid årsstämman 2025 beslutades om att det framtida styrelsearvodet ska vara 1 320 tkr (1260). 440 tkr (420) går till styrelsens ordförande. Övriga styrelseledamöter erhåller 220 tkr (210) vardera. Till arbetstagarrepresentant utgår inget styrelsearvode. Inga andra arvoden eller förmåner utgår till styrelsen. Beloppen sträcker sig från 2025-05-01 till och med 2026-04-30.

Ersättning koncernledning och vd

Med koncernledningen avses verkställande direktören och övriga medlemmar av ledningsgruppen. Övriga ledande befattningshavare bestod av 6 personer (5). Ersättning till verkställande direktör avser 2025 ersättning till David Carlsson och för 2024 avser det ersättning till Knut Rost. Ersättning samt förmåner till vd beslutas av bolagets styrelse och ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med bolagets styrelse. Rörlig ersättning för vd och ledande befattningshavare kan maximalt uppgå till fyra månadslöner. Inga aktierelaterade ersättningar förekommer. Information om bolagets incitamentsprogram finns i Ersättningsrapporten för 2025. För 2025 utgår rörlig ersättning till bolagets vd om 0 tkr (0). Vd har rätt till tjänstebil, tjänstebostad samt rätt till försäkrings- och pensionsförmåner. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för vd är 65 år. Mellan bolaget och vd gäller en ömsesidig uppsägningstid om 4 månader. Ersättning under uppsägningstiden avräknas inte från inkomster från annan arbetsgivare. Avgångsvederlag som motsvarar en ersättning om maximalt 12 månadslöner utgår under

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER, tkr	Grundlön/ styrelsearvode		Övriga förmåner		Pensionskostnad		Övrig ersättning ¹		Summa		Lagstadgade soc. avg. och löneskatt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Styrelsens ordförande	363	413	-	-	-	-	-	-	363	413	114	42
Övrig styrelse	937	893	-	-	-	-	-	-	937	893	263	281
Verkställande direktören	4 584	5 264	157	433	1 311	237	-	-	6 052	5 934	1 808	1 847
Övriga ledande befattningshavare	10 303	9 645	856	785	3 255	2 751	1 745	1 448	16 159	14 629	4 844	4 070
Summa	16 187	16 215	1 013	1 218	4 567	2 988	1 745	1 448	23 511	21 869	6 983	6 240

Sociala avgifter och löneskatt till övriga anställda i moderbolaget uppgår till 31 222 tkr (28 521).
¹ Övrig ersättning består av bonus.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

förutsättning att ny anställning inte påbörjats.

Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har övriga befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid tidpunkten gällande ITP-plan. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare följer kollektivavtal och uppsägningstiden är ömsesidigt 3-6 månader mellan bolaget och den anställda.

Redovisningsprincip

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda, såsom löner, betald semester och betald sjukfrånvaro, samt därpå aktuella sociala kostnader, redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättning.

Pensioner och andra ersättningar

Pensiosplaner kan klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Inom koncernen förekommer både avgift-och förmånsbestämda ITP pensionsplaner. Företagets förpliktelse avseende avgifter till avgiftsbestämda- och förmånsbestämda redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period. Kapitalförsäkringarna redovisas som finansiella anläggningstillgångar, och pensionsförpliktelserna redovisas som avsättningar till samma värde som kapitalförsäkringarnas redovisade värde. Kapitalförsäkringarna redovisas till verkligt värde i koncernen, orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Dessa ska enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer, vilka omfattas av flera arbetsgivare. Ett mindre antal personer har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Det finns dock inget som indikerar några väsentliga åtaganden överstigande vad som är utbetalt till Alecta. Förpliktelser, avseende avgifter till avgiftsbestämda planer, redovisas som kostnad i resultaträkningen när de uppstår. I samband med uppsägn-

ing av personal redovisas ersättningar som en skuld och en kostnad. Detta gäller endast om koncernen bevisligen är förpliktigad att antingen avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller när ersättning lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Vid erbjudande om frivillig avgång beräknas ersättningarna baserat på det antal anställda som förväntas acceptera erbjudandet. Detta innebär att ersättningen kostnadsförs utifrån arbetsplikt alternativt direkt om arbetsbefrielse föreligger.

NOT 6 ► CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration omfattar kostnader för bolagsadministration och koncernövergripande aktiviteter. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, personaladministration, IT, marknadsaktiviteter, IR, revisionsarvoden och finansiella rapporter, liksom kostnader för upprätthållande av börsnotering, ingår i central administration.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNINGAR TILL REVISORER, tkr	2025	2024	2025	2024
Deloitte				
Revisionsuppdrag	2 546	2 398	2 546	2 398
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	462	260	462	260
Skatterådgivning	23	80	23	80
Andra uppdrag	180	102	180	102
Summa	3 211	2 839	3 211	2 839

NOT 7 ► FINANSIELLA INTÄKTER

FINANSIELLA INTÄKTER, mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Ränteintäkter	7	11
Övriga finansiella intäkter	4	5
Summa	11	16
MODERBOLAGET		
Ränteintäkter från koncernföretag	877	1 152
Utdelning från koncernföretag	-	-
Ränteintäkter, övriga	2	5
Summa	879	1 157

Redovisningsprincip

Finansiella intäkter består främst av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. För moderbolaget redovisas i finansiella intäkter även erhållen och anteciperad utdelning. Utdelning redovisas som intäkt när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effektivräntemetoden. Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 8 ► FINANSIELLA KOSTNADER

FINANSIELLA KOSTNADER, mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Räntekostnader ¹	703	720
Övriga finansiella kostnader	65	48
Summa	768	768
MODERBOLAGET		
Räntekostnader från koncernföretag ¹	553	724
Räntekostnader ¹	296	210
Övriga finansiella kostnader	40	36
Summa	888	970

¹ Hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Redovisningsprincip

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas inte som en finansiell kostnad utan aktiveras i balansräkningen som förvaltningsfastigheter. Finansiella kostnader resultatförs i den period de avser. Finansiella kostnader inkluderar även ränteeffekt från räntederivatavtal. Betalningsströmmar under dessa avtal resultatförs i den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal, vilka istället redovisas som värdeförändringar under egen rubrik. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

Ränteutgifter har aktiverats på projektfastigheter för att skapa en mer rättvisande bild av total investeringskostnad. Ränteutgifterna har beräknats på upparbetad investering vid varje kvartals utgång och räntesatsen är koncernens genomsnittliga ränta vid utgången av respektive kvartal. Aktiverad ränta per 2025-12-31 uppgick till 22 mkr.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Ränterisk

En förändring av underliggande räntenivå utgör en risk då den kan påverka bolagets värde och/eller kassaflöde negativt. Genom att sträva efter en diversifierad förfallostruktur och räntebindning minskas risken för att enskilda ränteförändringar påverkar resultat och värde påtagligt. Se även motsvarande avsnitt i not 19.

RÄNTEKOSTNAD 2025 INKL. VÄGD GENOMSnittlig RÄNTA, mkr	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta,%
KONCERNEN			
Räntebärande skuld ¹	17 225	704	4,1
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet ²	3 356	14	0,1
Finansiella instrument ³	9 450	21	0,1
Summa		740	4,3

¹ Räntebärande skuld exklusive eventuella låneomkostnader.
² Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,08 procentenheter.
³ Avser swapar.

NOT 9 ► FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER, mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Realiserade värdeförändringar	-32	-126
Orealiserade värdeförändringar	11	59
Summa	-21	-67

KONCERNEN				
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2025		2024	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
INGÅENDE VÄRDE	31 413	323	31 215	359
Förvärv	1 811	7 ¹	1 101	9
Investeringar i befintliga fastigheter	940	-	930	-
Försäljningar	-1 630	-15	-1 892	-45
Värdeförändring, realiserad	11	-	59	-
Summa	32 545	315	31 413	323

¹ Fastighetsreglering har påverkat antalet fastigheter.

FASTIGHETSBESTÅNDET, mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Förvaltningsbestånd	30 770	29 281
Projektfastigheter	1 622	1 967
Byggrätter	152	166
Summa	32 545	31 413



Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT 2025-12-31, mkr	Kontor	Butik	Bostad	Industri/lager	Övrigt¹	Summa
Dalarna	3 305	766	426	26	387	4 910
Gävle	2 470	307	224	93	817	3 912
Sundsvall	3 380	805	425	0	350	4 959
Östersund	2 308	638	672	74	202	3 894
Skellefteå	1 750	354	197	77	70	2 449
Umeå	5 147	1 177	221	0	159	6 703
Luleå	4 320	1 119	105	0	174	5 719
Summa	22 680	5 166	2 269	270	2 160	32 545

¹ Övrigt avser bland annat lokaler för vård, utbildning och motion.

FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT 2024-12-31, mkr	Kontor	Butik	Bostad	Industri/ lager	Övrigt	Summa
Dalarna	3 217	630	541	24	1 089	5 501
Gävle	2 245	699	215	90	504	3 753
Sundsvall	2 723	750	409	0	891	4 772
Östersund / Åre	2 696	1 182	377	79	148	4 483
Skellefteå	1 814	239	172	97	148	2 468
Umeå	3 348	525	311	36	605	4 824
Luleå	3 972	1 267	238	0	133	5 611
Summa	20 015	5 291	2 263	326	3 518	31 413

PÅGÅENDE STÖRRE INVESTERINGAR¹ 2025-12-31	Segment	Kategori	Investering, mkr	Investerat under 2025, mkr	Kvar att investera, mkr	Färdigställd
Biet 7	Luleå	Kontor	200	16	10	2026
Biet 6	Luleå	Bostad	197	38	159	2027
Älvsbacka 9,10	Umeå	Kontor	155	89	65	2026
Vale 19	Umeå	Bostad	132	29	8	2026
Holmen 8	Dalarna	Övrigt	102	29	73	2026
Södertull 33:1	Gävle	Övrigt	30	7	23	2026
Strutsen 14	Luleå	Bostad	30	27	3	2026
Saga 3	Umeå	Kontor	28	1	27	2026
Södertull 13:8	Gävle	Övrigt	24	0	24	2026
Norr 12:5	Gävle	Kontor	20	10	11	2026
Glädjen 4	Sundsvall	Bostad	20	0	20	2026
Häradshövdingen 7	Östersund	Kontor	17	0	17	2026
Holmen 8	Dalarna	Butik	15	12	3	2026
Glädjen 4	Sundsvall	Kontor	13	2	11	2026
Magistern 2	Östersund	Kontor	11	7	3	2026
Hunden 15	Luleå	Butik	11	1	10	2026
Summa				268		

¹ Med initial investeringsvolym > 10 mkr

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, %	2025	2024
Genomsnittligt direktavkastningskrav vid årets utgång	6,10	6,14

För information om pantsatta fastigheter, se not 23.

Redovisningsprincip

Vid varje bokslut värderas samtliga fastigheter i förvaltningsbeståndet till verkligt värde för att fastställa respektive fastighets individuella värde. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer under posten värdeförändring fastighet. Värderingen har utförts enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Projektfastigheter under uppförande värderas utifrån nedlagd kostnad, eventuellt nedskrivningsbehov från nedlagd kostnad redovisas omgående. Färdigställda projektfastigheter värderas till verkligt värde.

Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av riskövergång, vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Förvärv av fastigheter eller bolag bokförs normalt på tillträdesdagen eftersom kontrollen som följer av ägande vanligen övergår den dagen. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för latent skatt minskar fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värderingstidpunkt.

Ränteutgifter aktiverats på projektfastigheter enligt IAS 23 för att skapa en mer rättvisande bild av total investeringskostnad. Ränteutgifterna har beräknats på upparbetad investering vid kvartalets utgång och räntesatsen är koncernens genomsnittliga ränta vid utgången av respektive kvartal.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Värderingsmetod

Värderingen är utförd enligt kassaflödesmetoden. Det är en avkastningsbaserad marknadssimulering där de betalningsströmmar som fastighetsbeståndet förväntas ge upphov till analyseras och diskonteras. Kalkylperioden är tio år. Diös tillämpar metoden därför att den syftar till att återspegla marknadens synsätt av olika parametrar, bland annat inflation, hyresutveckling, kostnadsutveckling, kalkylränta och direktavkastningskrav, liksom att den ger en god illustration av en fastighets likviditet. Metoden är densamma som föregående år.

För varje fastighet görs en individuell bedömning av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Kassaflödesmodellen innebär att fastigheternas driftöverskott för de kommande åren prognostiseras utifrån hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska och budgeterade drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Resultat från kontinuerligt genomförda fastighetsbesiktningar avseende bland annat klimatrelaterade risker, teknisk status och mikroläge på respektive stads fastighetsbestånd vägs in. Ett nuvärde av varje års driftöverskott, minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt, samt nuvärdet av fastigheternas restvärde är tio utgör grunden för fastigheternas värde. Direktavkastningskravet för bedömning av restvärdet fastställs för respektive fastighet beroende på bland annat fastighetens tekniska status, bedömd intjäning, fastighetstyp och geografisk marknad. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga tas hänsyn till långsiktig inflation. Marknadens direktavkastningskrav fastställs genom en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge.

Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde kr/kvm BTA för fastställda byggrätter. Byggrätter tas upp till värdering då en detaljplan beslutats och vunnit laga kraft.

Hela portföljen genomgår extern värdering under året och det är värderingskonsulten CBRE som utför värderingarna. Dessutom genomför CBRE fysisk besiktning av samtliga fastigheter inom en treårsperiod samt löpande besiktning vid större förändringar.

Värderingsparametrar

De tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen för fastighetsbeståndets beräknade värde är bedömningen avseende direktavkastningskravet och den framtida intjäningen. Bedömningsunderlaget utgår från fastighetsspecifika data från förvaltningsorganisationen och marknadsrelaterad information från CBRE.

Direktavkastningskravet är individuellt för varje fastighet och baseras på antaganden om realränta, inflation och riskpremie. Kostnad för lånat kapital utgår från marknadsräntan och kostnad för eget kapital utgår från riskfri ränta motsvarande lång statsobligationsränta med tillägg för en riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar, generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör marknadens sammanvägda bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom t.ex. materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter och kontraktssammansättningen. Hänsyn tas till kontraktens längd, storlek och antal. Vidare tas hänsyn till hur utsatt fastigheten är mot klimatrelaterade risker. Ingen individuell eller specifik värdejustering har gjorts utifrån klimatrelaterade risker. Direktavkastningskravet baseras i första hand på jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden, så kallat ortspris. Vid avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation från liknande ort eller liknande typ av fastighet. Vid avsaknad av transaktioner baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

GENOMSNITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER FASTIGHETSKATEGORI, %	2025	2024
Kontor	6,1	6,2
Butik	6,3	6,3
Bostad	5,1	5,1
Industri / lager	7,4	7,5
Övrigt	6,1	5,9

GENOMSNITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER SEGMENT, %	2025	2024
Dalarna	6,3	6,2
Gävle	6,2	6,3
Sundsvall	6,0	6,1
Östersund	6,3	6,4
Umeå	5,8	5,8
Skellefteå	6,1	6,1
Luleå	6,0	6,2

Vid bedömning av den framtida intjäningsförmågan beaktas kända indata från hyreskontrakt, drift och underhåll, investeringar och vakanser. Utöver det har hyreskontraktens indexklausuler, som baserar sig på KPI-utfallet för oktober året innan, samt kostnadsökningar i linje med den allmänna inflationstakten antagits. Det långsiktiga KPI-antagandet är bedömt till 2 procent, vilket är i linje med Riksbankens mål för att bibehålla prisstabilitet. Det är även i linje med de externa värderarnas antagande.

KPI-JUSTERINGAR, %	2025	2024
KPI, oktober	0,9	1,6

Uppskattningar och bedömningar

Vid värdering av förvaltningsfastigheter görs bedömningar som kan ge betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden, vilket innebär ett mått av osäkerhet. En fastighets marknadsvärde kan endast med säkerhet fastställas då den säljs. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden. Avvikelser i enskilda fastigheter antas normalt uppväga varandra i det samlade fastighetsbeståndet, varför ett rimligt osäkerhetsintervall uppskattas till 7,5 procent. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är direktavkastningskravet och antagandet om framtida intjäning. Dessa är de tyngst vägande värdedrivande faktorer-na i värderingsmodellen.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

VÄRDERINGSANTAGANDEN	Effekt på värdering ¹		Kontor		Butik		Bostad		Industri / lager		Övrigt	
	positiv	negativ	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresvärde, kr per kvm	↑	↓	1 979	1 923	1 820	1 861	1 614	1 575	803	678	1 712	1 776
Drift & underhåll, kr per kvm	↓	↑	417	416	478	475	514	490	286	261	445	421
Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	↓	↑	6,1	6,2	6,3	6,3	5,1	5,1	7,4	7,5	6,1	5,9
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	↓	↑	8,6	8,6	8,8	8,8	7,5	7,5	9,9	10,0	8,6	8,4
Långsiktig vakans, %	↓	↑	6,4	6,6	6,1	6,2	3,6	3,8	11,7	14,0	5,9	5,4

Värderingmodellen utgår i regel från en kalkylperiod om 10 år eller längre om faktiska avtal som löper längre än 10 år finns. Årsjämförelsen är inte i jämförbart bestånd.

¹ Plarna illustrerar upp- och nedgång i respektive värderingsantagande och hur det påverkar fastighetsvärderingen.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSKATEGORI, mkr	Intervall	Kontor		Butik		Bostad		Industri / lager		Övrigt		Totalt	
Hyresvärde	+/- 50 kr per kvm	830	-830	207	-207	93	-93	31	-31	91	-91	1 251	-1 251
Drift & underhåll	+/- 25 kr per kvm	-415	415	-103	103	-46	46	-15	15	-45	45	-625	625
Direktavkastning	+/- 0,25%-enheter	-526	572	-106	115	-55	61	-5	5	-46	50	-738	803
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-424	434	-93	95	-35	35	-5	5	-38	39	-595	609
Långsiktig vakansgrad	+/- 1%-enheter	-297	297	-63	58	-15	15	-5	5	-25	25	-406	401

Med stöd av historisk utveckling bedöms intervallerna i känslighetsanalysen ovan i allt väsentligt vara rimliga för respektive fastighetskategori för att beskriva rimlig/möjlig förändring under

nästkommande räkenskapsår. Se genomsnittlig förändring för räkenskapsåren 2023, 2024 och 2025 i nedanstående tabeller.

GENOMSnittlig FÖRÄNDRING PER FASTIGHETSKATEGORI	Kontor		Butik		Bostäder		Industri / lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	78		-16		64		5	70
Drift & underhåll, kr per kvm	16		0		18		16	33
Direktavkastning, %-enheter	0,2		0,1		0,2		0,5	0,1
Kalkylränta, %-enheter	0,1		0,1		0,2		0,5	0,1
Långsiktig vakansgrad, %-enheter	0,0		-0,2		0,0		0,5	0,1

Tabellen visar genomsnittlig förändring för räkenskapsåren 2023, 2024 och 2025. Genomsnittet är inte i jämförbart bestånd.

GENOMSnittlig FÖRÄNDRING PER SEGMENT	Luleå	Skelefteå	Umeå	Östersund	Sundsvall	Gävle	Dalarna
Hyresvärde, kr per kvm	83	23	77	70	37	60	58
Drift & underhåll, kr per kvm	18	21	8	13	10	9	17
Direktavkastning, %-enheter	0,0	0,2	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2
Kalkylränta, %-enheter	0,0	0,2	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2
Långsiktig vakansgrad, %-enheter	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,2	0,1	0,1

Tabellen visar genomsnittlig förändring för räkenskapsåren 2023, 2024 och 2025. Genomsnittet är inte i jämförbart bestånd.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Förändring fastighetsvärde, %		
	-7,5	0,0	7,5
Fastighetsvärde, mkr	30 104	32 545	34 986
Soliditet, %	31,5	36,5	40,8
Belåningsgrad, %	56,7	52,5	48,8

Risk fastighetsvärde

Värdet på fastighetsbeståndet påverkas av såväl interna som externa faktorer. De interna faktorerna är kopplade till vår förmåga att förädla beståndet, öka fastigheternas attraktion och avkastning samt värdera fastigheterna. De externa faktorerna är kopplade till omvärldskonjunkturen som styr hyresmarknadens utbud, efterfrågan och direktavkastningskrav. För att minska bolagets risk för stora negativa värdeförändringar upprätthåller bolaget en väl diversifierad fastighetsportfölj som är koncentrerad till centrala lägen i tillväxtstäder. Den väl balanserade hyreskontraktsstrukturen minskar risken för stora omedelbara vakanser och uteblivna hyresintäkter. Fastighetsvärderingarna görs enligt fastslagna och reviderade metoder.

Klimatrelaterade risker

Fastighetsbeståndet anpassas och underhålls löpande för att möta hyresgästkrav och säkerställa dess fysiska status och livslängd. Alla fastigheter har en utvecklings- och underhållsplan som uppdateras vid behov och vid större förändringar. Denna plan syftar till att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och effektivt bidra till bolagets finansiella mål och hållbarhetsmål. Vår bedömning är att klimatförändringarnas påverkan på fastighetsbeståndet hanteras löpande i respektive fastighets utvecklings- och underhållsplan och således inte föranleder ökade investeringsbehov. Den klimatriskanalys som genomförts samt de scenarioanalyser som finns för framtida klimateffekter ligger till grund för denna bedömning. Vidare bedöms inte klimatrelaterade risker negativt påverka fastighetenas långsiktiga värde, då bedömt investeringsbehov redan är diskonterat i senaste genomförda fastighetsvärdering. Vi bedömer vidare att inga fastigheter i dagsläget är extremt utsatta för klimatpåverkan som kan leda till stora negativa värdeförändringar eller kostnader.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

NOT 10 ➤ AKTUELL SKATT OCH UPPSKJUTEN SKATT

Den aktuella skatteskulden baseras på årets skattepliktiga resultat. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisningsmässiga resultatet då det är justerat för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
SKATTEKOSTNAD, mkr	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	-76	-75	-1	0
Uppskjuten skatt	-143	-127	-12	-22
Summa	-219	-202	-13	-22

	2025	2025	2024	2024
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppsk- juten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppsk- juten skatt
KONCERNEN, mkr				
Förvaltningsresultat	981		892	
Ombyggnationer	-68	68	-124	124
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-864	864	-801	801
Ej avdragsgill ränta	327	-	367	-
Övriga skattemässiga justeringar	-44	105	-38	142
Skattepliktigt förvaltningsresultat	332	1 037	296	1 067
Försäljning fastigheter	36	-347	68	-512
Värdeförändring fastigheter	0	11	0	59
Skattepliktigt resultat	368	701	364	614
Skatt 20,6%	-76	-143	-75	-127
Årets skatt enligt resultaträkningen	-76	-143	-75	-127

Diös redovisade skatt är högre än nominell skatt. Den effektiva skatten på årets förvaltningsresultat uppgår till 22 procent (23).

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
SKATTEKOSTNAD, mkr	2025	2024	2025	2024
Årets resultat före skatt	1 027	893	218	298
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-211	-184	-45	-61
Skatt hänförlig ändrad taxering	0	-2	-	-
Skatteeffekt justeringsposter:				
Försäljning fastigheter	57	60	-	0
Försäljning andelar i dotterbolag	-	-	35	-
Ej avdragsgill/skattepliktig ränta	-67	-75	0	40
Övrigt	2	-1	-3	-1
Skatt på årets resultat	-219	-202	-13	-22

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN / SKATTESKULD, mkr	2025	2024	2025	2024
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-2 437	-2 316	-	-
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld hänförlig till övriga poster	-74	-47	40	52
Summa uppskjuten skattefordran/skatteskuld	-2 511	-2 363	40	52

Värdet av uppskjuten skattefordran/skuld kommer att provas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Redovisade temporära skillnader på fastigheter uppgick till 11 828 mkr (11 242) med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 6 051 mkr (5 052). Övriga uppskjutna skatter beräknas till större delen på obeskattade reserver och derivat. I räkenskaperna har uppskjuten skattefordran kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt beräknas till 20,6 procent. Förändring av uppskjuten skatt har i sin helhet redovisats i koncernens resultaträkning.

Redovisningsprincip

Moderbolaget och koncernen tillämpar IAS 12, Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner som redovisas i övrigt totalresultat eller eget kapital, då även eventuell skatteeffekt redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder. Moderbolaget och koncernen redovisar uppskjuten skatt enligt balansräkningsmetoden. Det innebär att uppskjuten skatt redovisas på samtliga temporära skillnader, förutom till den del den uppskjutna skatten hänförs till den första redovisningen av goodwill eller en tillgång eller skuld som härrör från en transaktion som inte är ett bolagsförvärv och vid tidpunkten för förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade, eller aviserade, per balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade, eller i praktiken beslutade, per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Uppskattningar och bedömningar

Beräknad uppskjuten skatt i koncernen baseras främst på temporära skillnader på förvaltningsfastigheter, den temporära skillnaden påverkas av värderingen av förvaltningsfastigheter. Vid värdering av förvaltningsfastigheter görs bedömningar som kan ge betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden, vilket innebär ett mått av osäkerhet, se not 9.

NOT 11 ➤ LEASING

De leasingåtaganden som återfinns avser i allt väsentligt leasingavseende tomrätter, arrenden och bilar. Diös hade vid 2025 års utgång 13 fastigheter (19) upplåtna med tomrätt. Leasingavtal avseende tomrätter omförhandlas i de flesta fall med 10 till 20 års intervall. Leasingavtal avseende bilar löper i genomsnitt över 3 år. Det totala kassautflödet hänförligt till leasingavtal under året uppgick till 9 mkr (8).

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

NYTTJANDERÄTT REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN, mkr	Tomt- rätter	Arrenden	Bilar	Totalt
KONCERNEN				
1 januari 2025	35	19	19	73
Nya avtal	-	0	15	15
Avslutade avtal	-	-	-4	-4
Omvärderingar	2	11	-	13
Avskrivningar	-	-2	-4	-6
Summa	37	29	26	92

LEASINGSKULD REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN, mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Långfristig skuld	80	65
Kortfristig skuld	11	8
Summa	92	73

BELOPP REDOVISADE I RESULTATRÄKNINGEN, mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar	6	5
Räntekostnader för leasingskulder	3	3
Kostnader hänförliga till leasingavtal av lågt värde	2	2

FRAMTIDA LEASINGBETALNINGAR, mkr	2025	2024
KONCERNEN		
År 1	9	8
År 2–5	37	34
Senare än 5 år	46	31
Summa	92	73

Redovisningsprincip

Leasingavtal redovisas i balansräkningen som nyttjanderättstillgång och värderas till nuvärdet av framtida leasinginbetalningar. Samtliga leasingavtal ingår i leasingsskulden, vilken redovisas i separat post i koncernens balansräkning. Leasingskulden omvärderas vid förändring avseende bland annat leasingperiod, restvärdegarantier och förändringar i leasingavgifter.

Tomträttsavgälder redovisas som finansiell kostnad och övriga kostnader för leasingtillgångar redovisas som avskrivningar och räntekostnader. Tomträtter skrivs ej av då de bedöms vara eviga hyresavtal.

Leasingavgiften för korta leasingavtal (12 månader eller kortare), samt för leasingavtal där underliggande tillgång uppgår till lågt värde, redovisas som kostnad i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

NOT 12 > ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNING-STILLGÅNGAR, mkr	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	40	54	7	7
Årets anskaffning	10	1	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-	-15	-	-
Utgående anskaffningsvärde	50	40	7	7
Ingående avskrivningar	-35	-49	-7	-7
Årets anskaffnigar	-5	-	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	15	-	-
Årets avskrivningar	-2	-1	0	0
Utgående ack. avskrivningar	-42	-35	-7	-7
Summa	8	5	0	0

Redovisningsprincip

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde, med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt direkt hänförliga kostnader till tillgången för att bringa den på plats och

i skick att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet då den förbättrar tillgångens prestanda. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, i förekommande fall med beaktande av tillkommande värdehöjande utgifter samt upp- eller nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Starttidpunkt för avskrivningen är anskaffningstillfället.

Följande avskrivningar tillämpas för moderbolag och koncernen:

Inventarier och fordon	10–20%
Kontorsinventarier	20%
Datorer	33%

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

NOT 13 ➤ ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, mkr	2025	2024
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	2 932	2 552
Nedskrivning/nedsättning	-	-
Inköp/avyttring	-145	380
Summa	2 787	2 932

Specifikation av moderbolagets samtliga dotterbolag framgår nedan.

Samtliga bolag har säte inom Sverige. Principer för konsolidering av koncernbolag framgår av redovisningsprinciperna i not 1.

DOTTERBOLAG	Org.nr	Ägar-andel	Bokfört värde, mkr
Diös Obligation Holding AB	556912-4471	100%	99
Diös Obligation AB	556992-0746	100%	
Diös Fastigheter I AB	556544-4998	100%	216
Diös Fastigheter Falun HB	969733-6247	100%	
Diös Fastigheter Falun III AB	556223-2446	100%	
Diös Fastigheter Falun IV AB	556781-1178	100%	
Diös Fastigheter GävleDala KB	969710-4504	100%	
Diös Falun 1 AB	556587-0978	100%	
Diös Falun II AB	559356-4379	100%	
Diös Fastigheter Mora 18 4 AB	559124-0097	100%	
Diös Fastigheter Norr 37:4 AB	556434-9578	100%	
Diös Fastigheter Stranden 19:5 AB	556606-2740	100%	
Diös Fastigheter Tenoren 1 AB	556636-8873	100%	
Diös Fastigheter Tyr 23 AB	556551-6530	100%	
Diös Fastigheter Väster HB	969711-1194	100%	
Diös G A 20:1 AB	556660-4707	100%	
Diös Gävle 14:58 AB	559208-4643	100%	
Diös Gävle Alderholmen 14:2 AB	556855-8638	100%	
Diös Gävle Andersberg 14:48 AB	559054-4226	100%	
Diös Gävle Norr 36:2 AB	559169-2743	100%	
Diös Näringen 18:11 AB	559129-1066	100%	
Diös Vantan 21 AB	559461-7333	100%	
Fastighets AB Sigrök	559161-7054	100%	
Fastighets AB Vallbacken 21:6	559163-0578	100%	
Fastighetsbolaget AB Hamntorget	556745-5455	100%	
Hemsta Ersand AB	556866-4139	100%	
Kasernhus Fastigheter Gävle AB	556662-2915	100%	
Vedkompaniet Förvaltning AB	559163-8464	100%	
Diös Fastigheter II AB	556610-9111	100%	161
Diös Djurläkaren 13 AB	559347-5410	100%	
Diös Fastigheter Staben 10 AB	559035-9039	100%	

Diös Fastigheter Östersund HB	969711-1343	100%	
Diös Fastigheter Östersund I AB	556431-9175	100%	
Diös Fastigheter Östersund II AB	556228-2011	100%	
Diös Frallan i Östersund AB	556734-6845	100%	
Diös Häradshövdingen AB	556001-7047	100%	
Diös Jordbrukaren AB	559344-9456	100%	
Diös Länstullaren AB	559321-5154	100%	
Diös Vallsundet HandelsFastigheter AB	556904-7417	100%	
Diös Vallsundet Mark AB	559089-1452	100%	
Fastighetsbolaget Tullarken KB	916590-0243	100%	
Fastighetsfirman Nordhem HB	916472-1269	100%	
Diös Fastigheter V AB	556571-9969	100%	95
Diös Biet Etapp 1 AB	559333-7545	100%	
Diös Biet Etapp 3 AB	559333-7560	100%	
Diös Fastigheter Sundsvall III AB	556172-3429	100%	
Diös Juno AB	559133-8115	100%	
Diös Norrmalm Fastighets AB	559060-6975	100%	
Diös Noten 10 AB	559315-5756	100%	
Diös Noten 3 AB	559126-1978	100%	
Diös Olympen 3 AB	559062-1693	100%	
Diös Patronen 1 AB	559232-4882	100%	
Diös Patronen 5 AB	559233-4105	100%	
Diös Sundsvall AB	556148-9971	100%	
Diös Vinsten Fastighets AB	559113-5909	100%	
Diös Fastigheter VI AB	556561-0861	100%	288
Aurorum Teknikbyrån AB	556469-0989	100%	
Diös Dyckerten Fastighets AB	559027-3750	100%	
Diös Fastigheter Gaffeln 1 AB	559217-1085	100%	
Diös Fastigheter Hjorten AB	559023-3515	100%	
Diös Fastigheter Idun AB	556883-5523	100%	
Diös Fastigheter Kajan 18 AB	556831-3679	100%	
Diös Fastigheter Sirius AB	559023-3549	100%	
Diös Fastigheter Skellefteå AB	556598-1627	100%	
Diös Fastigheter Skellefteå I AB	556550-0161	100%	
Diös Fastigheter Skellefteå II AB	559023-3507	100%	
Diös Fastigheter Skellefteå III AB	559023-3531	100%	
Diös Fastigheter Sleipner AB	559023-3499	100%	
Diös Gamen 7 & 21 AB	559044-0094	100%	
Diös Geten 7 AB	556788-3904	100%	
Diös Idun 9 AB	559347-6384	100%	
Diös Kontoret 2 AB	556753-3285	100%	
Diös Loke 8 AB	559347-6376	100%	
Diös Njord Fastighets AB	556689-8234	100%	
Diös Orion 4 AB	559153-0281	100%	
Diös Polaris Fastighets AB	559134-9328	100%	
Diös Porsön AB	559287-8333	100%	
Diös Posten XI AB	559430-4213	100%	
Diös Släggan Fastighets AB	556221-2927	100%	
Diös Staren 4 AB	556902-3228	100%	

Diös Umeå Tower AB	559026-2084	100%	
Diös Vale 18 i Umeå AB	559158-0377	100%	
Fastighetsbolaget Arken HB	916595-6609	100%	
Flottarbyn AB	556801-1711	100%	
Mimer 47 i Skellefteå AB	559212-7616	100%	
Vantan Fastigheter Skellefteå AB	559209-9955	100%	
Diös Fastigheter Parkering AB	556589-8433	100%	2
Fastighets AB Upprum	556711-2619	100%	40
BiessieBaenie AB	556619-5979	100%	
Brf kvarterat Vale	769641-4619	100%	
Diös Fastigheter Östersund V AB	556374-0256	100%	
Diös Invest AB	556626-0161	100%	
Diös Invest II AB	556673-1658	100%	
Diös Jämtland AB	556034-8657	100%	
Diös Lantbon & Masen AB	556783-5821	100%	
Diös Mitt AB	556065-5796	100%	
Diös Norrland AB	556230-8212	100%	
Diös Norrlandskusten AB	556539-5612	100%	
Diös Projektering AB	559015-7649	100%	
Diös Sigge 5 AB	559065-1922	100%	
Diös Skräddaren 2 AB	559070-4556	100%	
Diös Smedjan AB	556758-1565	100%	
Diös Vantan 11 AB	559304-1246	100%	
Diös Vantan 24 AB	559475-2577	100%	
Diös Vantan 25 AB	559475-1025	100%	
Diös Vantan 38 AB	559484-6924	100%	
Diös Vantan 39 AB	559465-8147	100%	
Diös Vantan 44 AB	559498-7728	100%	
Diös Vantan 48 AB	559525-2593	100%	
Fastighets KB Alderholmen	916625-2859	100%	
Fastighets KB Åland	916633-8096	100%	
Industrihuset Dubben AB	556432-3045	100%	
KB Buntmakaren 2	969687-5302	100%	
KB Diös Gästgivaren 3	969687-2762	100%	
KB Formen 2	969687-5484	100%	
KB Fryno	969630-5490	100%	
KB Luleå Pelikanen 6	969687-7951	100%	
KB Magistern 1	969687-3257	100%	
KB Månadsmötet 8	969687-2580	100%	
KB Ruet	969631-2769	100%	
KB Snyltbaggen	969630-7595	100%	
KB Sundsvall Arbetet 3	969687-3000	100%	
KB Sundsvall Glädjen 4	969687-5906	100%	
KB Sundsvall Lyckan 6	969687-5658	100%	
KB Sundsvall Penningen 9	969687-5641	100%	
KB Sundsvall Venus 3	969687-3943	100%	
KB Umeå Björnjägaren 1	969687-6201	100%	
KB Östersund Prästgatan 46	969687-3091	100%	
Semperi HB	916587-9355	100%	

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Åkeriet 11 AB	559052-1901	100%	
Plock Pack och Post Holding AB	559000-9279	100%	3
Plock Pack och Posttjänst AB	559004-6313	100%	
Diös Gamla Bergsskolan AB	559041-8355	100%	934
BRF Västra Stranden i Luleå	769641-4734	100%	
Diös Badhuset Fastighets AB	556764-9990	100%	
Diös Biet Etapp 2 AB	559333-7552	100%	
Diös Biet Fastighets AB	559077-3007	100%	
Diös Fastigheter Mimer 2 & Mimer 3 AB	559242-6430	100%	
Diös Hermelinen Fastighets AB	559034-0211	100%	
Diös Järnvägsstationen Fastigheter AB	559034-0245	100%	
Diös Magne Fastighets AB	559034-0187	100%	
Diös Nävern Umeå AB	559091-9204	100%	
Diös Stadsliden 3:10 AB	556217-1081	100%	
Diös Umestan AB	556891-4872	100%	
Diös Östermalm Fastighets AB	556623-9744	100%	
Fastigheter Bäckström & Strömberg KB	994000-0343	100%	
HB Nävern Umeå	916511-6717	100%	
Kv Västra Strand ek förening	769641-4841	100%	
Diös Struktur 1 AB	559067-1912	100%	919
Diös Bryggeriet Fastighets AB	559079-5190	100%	
Diös Cupido Fastighets AB	559034-0237	100%	
Diös Esplanaden Fastighets AB	559079-5182	100%	
Diös Forellen Fastighets AB	559034-0229	100%	
Diös Kraften Fastighets AB	559079-5257	100%	
Diös Fastigheter VIII AB	559465-8121	100%	10
Diös Luleå HB	969687-0253	100%	
Diös Norrsken I AB	559465-8139	100%	
Diös Norrsken II AB	559465-8154	100%	
Diös Väntan V AB	559257-1672	100%	20
Diös Gävle Söder AB	556545-7024	100%	
Diös Gävle XII AB	556866-3776	100%	
Diös Norr 25:5 AB	559080-3234	100%	
Summa			2 787

Direktägda dotterbolag är markerade med fet stil.

Redovisningsprincip

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden, där det bokförda värdet fortlöpande prövas mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger koncernmässiga värden, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Om en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Förvärvsrelaterade utgifter för dotterbolag, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

NOT 14 ► ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAM VERKSAMHET

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAM VERKSAMHET, mkr	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	7	7	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	7	7	-	-
Bokfört värde	7	7	-	-

Bolagsnamn, org.nr.	Säte	Kapital-andel i %	Bokfört värde
Fastighetsaktiebolaget Norkom, 556483-5337 ¹	Härjedalen	50,0	0,5
Idun Samfällighetsförening, 716415-4358 ²	Skellefteå	25,0	6,5
Summa			7,0

¹ Diös innehav i Fastighetsaktiebolaget Norkom ägs indirekt via Diös Norrland AB.
² Diös innehav i Iduns samfällighetsförening ägs indirekt via Diös Skellefteå I AB och Diös Fastigheter Idun AB.

INTRESSEFÖRETAGENS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (100%), mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Resultaträkning		
Hyresintäkter	4	4
Driftöverskott	-3	2
Årets resultat	-4	1
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	7	7
Omsättningstillgångar	6	11
Summa tillgångar	13	18
Eget kapital	10	15
Långfristiga skulder	0	1
Övriga skulder	3	2
Summa eget kapital och skulder	13	18

SAMMANDRAG AV VÅR ANDEL AV RESULTAT OCH STÄLLNING I GEMENSAM VERKSAMHET, mkr	2025	2024
Resultaträkning		
Rörelsekostnader	-1	-2
Finansnetto	2	3
Skatt	0	0
Årets resultat	1	1
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	1 185	886
Omsättningstillgångar	66	64
Summa tillgångar	1 251	950
Eget kapital	135	135
Långfristiga skulder	1 114	796
Övriga skulder	2	19
Summa eget kapital och skulder	1 251	950

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Gemensam verksamhet

Diös bedriver finansiell verksamhet genom Svensk FastighetsFinansiering AB, vilket är en gemensam verksamhet då bolaget ägs gemensamt av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering. Diös innehav i Svensk FastighetsFinansiering AB ägs indirekt via Diös Obligation AB. Verksamheten består av att bedriva inlåningsverksamhet i form av upptagande av lån på kapitalmarknaden genom utgivande av obligationer (MTN-Medium Term Notes) samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån.

Under året har två obligationer om totalt 514 mkr emitterats via Svensk FastighetsFinansiering AB. Total utestående volym uppgick 2025-12-31 till 1 310 mkr, effektiv ränta för alla utestående obligationer per 2025-12-31 uppgick till 3,11 procent.

Redovisningsprincip

Ett bolag redovisas som intresseföretag då vi innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas innehaven i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar.

Ett innehav i gemensam verksamhet är ett samarbetsarrangemang där två eller fler parter har gemensamt bestämmande inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras endera som ett joint venture eller som gemensam verksamhet. Diös har bedömt sina samarbetsarrangemang och fastställt att innehavet i Svensk Fastighetsfinansiering AB utgör en gemensam verksamhet. För innehavet i en gemensam verksamhet redovisar Diös sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sin andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhavanden med gemensam verksamhet har eliminerats i koncernredovisningen.

NOT 15 ► ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV, mkr	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	0	0	0	0
Förvärv	0	-	-	-
Nedskrivningar	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Bokfört värde	1	0	0	0

Bolagsnamn, org nr	Säte	Kapitalandel, %	Bokfört värde
Destination Östersund AB, 556798-5592	Östersund	4,2	0
Offerdalsvind ekonomisk förening, 769606-0719	Krokom	16,4	1
Äre Destination AB, 556171-5961	Äre	2,4	0
Samling Näringsliv, 769629-0340	Östersund	1,2	0
Summa			1

NOT 16 ► KUNDFORDRINGAR

KUNDFORDRINGAR, mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Åldersfördelade kundfordringar		
Kundfordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	29	22
Kundfordringar förfallna mellan 31-60 dagar	4	-1
Kundfordringar förfallna mellan 61-90 dagar	4	1
Kundfordringar förfallna över 91 dagar	24	37
Reserv	-24	-30
Summa	36	28
Reserv		
Reserv vid årets början	30	31
Årets reserveringar	19	23
Återförda reserveringar	-23	-25
Konstaterade kreditförluster	-3	-
Summa	24	30

Redovisningsprincip

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra kundfordringar. Osäkra kundfordringar bedöms individuellt. Kundfordringarnas förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

NOT 17 ► EGET KAPITAL

Varje aktie har en röst. Några potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier). Aktiekapitalets förändring visas i tabell nedan. Vid årets utgång uppgick antal aktier i eget förvar till 0 (354 218).

Redovisningsprincip

Vid återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader. Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

AKTIEKAPITALET'S FÖRÄNDRING

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktie-kapitalet, kr	Totalt aktie-kapital, kr	Kvotvärde, kr
2005-01-01	Vid periodens början	-	10 000	-	100 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	1 000 000	-	100 000	0,10
2005-06-21	Nyemission	1 489 903	2 489 903	148 990	248 990	0,10
2005-09-14	Apportemission	1 503 760	3 993 663	150 376	399 366	0,10
2006-01-02	Fondemission	-	3 993 663	39 537 264	39 936 630	10,00
2006-01-02	Split	15 974 652	19 968 315	-	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	28 301 715	16 666 800	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	33 301 715	10 000 000	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	33 967 965	1 332 500	67 935 930	2,00
2010-10-29	Apportemission	99 729	34 067 694	199 458	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	37 353 160	6 570 332	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	37 364 567	22 814	74 728 534	2,00
2011-12-05	Nyemission	22 854 136	60 218 703	45 708 272	120 436 806	2,00
2011-12-14	Nyemission	14 510 431	74 729 134	29 020 862	149 457 668	2,00
2017-01-27	Nyemission	59 629 748	134 358 882	119 259 496	268 717 164	2,00
2017-01-31	Nyemission	153 556	134 512 438	307 112	269 024 276	2,00
2021-12-01	Nyemission	7 272 727	141 785 165	14 545 423	283 569 699	2,00
2025-12-31			141 785 165		283 569 699	2,00

NOT 18 ► ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Övriga avsättningar avser stämpelskatt som, om fastigheter säljs utan- för koncernen, förfaller till betalning samt avsättning för pensioner.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
AVSÄTTNINGAR, mkr	2025	2024	2025	2024
Stämpelskatt	10	10	-	-
Pensioner	1	-	1	-
Summa	11	10	1	-

NOT 19 ► SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Samtliga upptagna lån, exklusive obligationer utgivna av Diös, har säker- het i form av pantbrev. Moderbolaget har reversfordringar på dotterbola- gen med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheterna kompletteras med garanti om belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. Oavsett typ av låneavtal innehåller de sedvanliga uppsägningsvillkor samt omförhan- dlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning om det för långivaren

uppstår ett oacceptabelt enhandsengagemang. I avtalen med kreditgivare finns gränsvärden för olika finansiella nyckeltal, så kallade covenant. Finansiella nyckeltal med gränsvärden är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Miniminivån för soliditeten är 25 procent, belånings- graden får högst vara 65 procent och räntetäckningsgraden måste över- stiga 1,5 gånger. Vid årets utgång var alla gränsvärden uppnådda.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2025

	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
Förfall, år	Lånebelopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2026	7 363	3,4	3 324	2 920
2027	5 109	3,8	8 570	5 510
2028	4 142	3,6	5 283	4 377
2029	514	4,0	514	514
>2029	269	3,3	4 076	4 076
Summa	17 397	3,5	21 767	17 397

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
RÄNTEBÄRANDE SKULDER, mkr	2025	2024	2025	2024
Förfallotidpunkt från balans- dagen:				
< 1 år	2 920	3 163	1 078	1 851
1-2 år	5 510	4 549	3 085	2 886
2-3 år	4 377	4 768	1 808	727
3-4 år	514	3 245	-	1 124
> 4 år	4 076	1 290	-	-
Summa	17 397	17 014	5 971	6 588

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
CHECKRÄKNINGSKREDIT, mkr	2025	2024	2025	2024
Beviljad kreditlimit	700	600	700	600
Outnyttjad del	700	600	700	600
Utnyttjad del	0	0	0	0

	2025-12-31			2024-12-31		
DERIVAT I BALANS- RÄKNINGEN, mkr	Tillgång	Skuld	Netto	Tillgång	Skuld	Netto
KONCERNEN						
Räntederivat	3	-190	-187	3	-257	-254
Bruttovärde derivat	3	-190	-187	3	-257	-254
Omfattas av netting	-3	3	0	-3	3	0
Nettovärde derivat	0	-187	-187	0	-254	-254

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

I egenskap av låntagare föreligger finansiella risker, framför allt ränterisk, finansierings- och likviditetsrisk samt kreditrisk. Finansiering och hanter- ing av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. För en utförligare beskrivning finanspolicyn, se not 22.

Ränterisk

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar kon- cernens upplåningskostnad och värdet på räntederivat. Räntekostnaden är en av de större kostnadsposterna, se not 8. Känslighetsanalysen i tabellen nedan baseras på förenklade antaganden och utgår från

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

situationen per balansdagen. Det är inte orimligt att marknadsräntorna förändras med en procentenhet på årsbasis och marknadsprissättnin-gen indikerar en förändring av styrräntan om cirka en procentenhet för det kommande året. Däremot stiger eller sjunker de i verkligheten inte vid en och samma tidpunkt. Räntekänsligheten förändras med tiden till förfall och med aktiv skuldhantering. Effekten av verkliga ränteförändrin-gar kan därför avvika från analysen.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med likviditets- och upplåningsrisker avses risken att tillräcklig likviditet inte är tillgänglig vid önskad tidpunkt, samt att refinansiering av förfallna lån blir kostsam eller försvårad. Finanspolicyn anger att likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalnings-beredskap. Koncernens likvida medel hanteras via instrument som har god likviditet eller kort löptid. Beviljad kreditlimit på checkräkningskred-iten uppgick till 700 mkr (600) och total likviditetsreserv med avdrag för utestående certifikat uppgår till 2 921 mkr (1 947), varav likvida medel uppgår till 321 mkr (405). Tillgången till likviditet bedöms vara tillräcklig för att hantera kommande 12 månaders likviditetsbehov. Framtida refinan-sieringsbehov hanteras i enlighet med aktuell finanspolicy.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åta-ganden. I syfte att sprida kreditriskerna begränsar finanspolicyn med vilka motparter, och för hur stor volym, ett avtal får ingås. Avtal ingås endast med välkända och väl genomlysta motparter där den externa kreditvärderingen är hög. Sedvanliga kreditprövningar ska genomföras innan ny hyresgäst accepteras. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde. Kreditrisken i finansiella motparter motsvaras av bokfört värde för kassa och bank. Vid årets utgång förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 10 mkr (9). De tio största kunderna stod för 20 procent (20) av omsättningen.

					Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet		
KÄNSLIGHETSANALYS LÅNEPORTFÖLJ PER DEN 31 DECEMBER 2025, mkr	Ränte-bindning, år	Kapital-bindning, år	Årlig genom-snittränta, %	Marknads-värde, mkr	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snittränte-kostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,4	2,6	3,6 ¹	17 397	0,6	112	
Derivatportfölj	1,7	-	0,3	187	-0,5	-88	332
Låneportfölj inkl. derivat	2,1	2,6	3,9	17 584	0,1	24	332

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme är inkluderat.

FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE, mkr	2025-12-31	Nivå 2
KONCERNEN		
Derivatinstrument	-187	-187
Summa	-187	-187

Verkligt värde av en derivataffär kan beskrivas som det riskfria marknads-värdet med justering för värdet av motpartsrisk. Värdet av motpartsris-ken kan beräknas genom att estimeras förväntad kreditexponering vid fallis-semangstidpunkten, risken för fallissemang samt återvinningsgraden av exponerade krediter. Om en derivataffär avslutas i förtid, med anledning av motparts fallissemang, uppstår förluster för derivat med positiva marknads-värden. För derivat med negativa marknadsvärden föreligger ingen förlust. För att begränsa motpartsrisken omfattas samtliga derivataffärer av ramavtal med nettningsklausuler. Detta möjliggör kvittning av positiva och

negativa marknadsvärden så att fordran eller skulden till motparten utgörs av nettot av samtliga marknadsvärden på utestående derivataffärer parterna emellan. Mot bakgrund av nettoskulden bedöms motparts-risken på derivataffärerna som försumbar i förhållande till utestående marknadsvärden. Koncernen har anslutit sig till ISDA:s 2013 EMIR-pro-tokoll som behandlar de riskbegränsningstekniker som föreskrivs i EMIR. I tabellen nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning.

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Icke finansiella instrument	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
KONCERNEN								
TILLGÅNGAR								
Hyresfordringar	36	28	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	196	138	-	-	-	-	-	-
Kassa och bank	321	405	-	-	-	-	-	
Övrigt	-		-	-	-	-	134	116
SKULDER	-		-		-		-	
Räntederivat	-		187	254	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-		-	-	18 289	18 075	-	-
Leverantörsskulder	-		-	-	57	57	-	-
Övriga skulder	-		-	-	138	16	-	-
Övrigt	-		-	-	-	-	5	5
Summa	553	570	187	254	18 485	18 148	140	121

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Den totala kreditexponeringen motsvaras av de värden som anges i ovanstående tabeller. Finansiella instrument, såsom hyresfordringar, leverantörsskulder etc., redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning. Det verkliga värdet bedöms därför överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning. Det innebär att upplupet anskaffningsvärde i huvudsak överensstämmer med verkligt värde.

Redovisningsprincip

Finansiella instrument, såsom till exempel räntebärande skulder, räntederivatinstrument och låneskulder, redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan.

Derivatinstrument klassificeras som omsättningstillgångar respektive kortfristiga skulder i de fall återstående löptid är ett år eller kortare, och som anläggningstillgångar respektive långfristiga skulder i de fall återstående löptid överstiger ett år.

Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. För samtliga finansiella skulder, om inte annat anges, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Finansiella skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t.ex. leverantörsskulder och leasingskulder. Merparten av kreditavtalen är långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anses även dessa vara långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och

2025						2024				
LÖPTIDSANALYS AVSEENDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR, mkr	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	Summa	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	Summa
KONCERNEN										
Reversfordringar	-	0	-	-	0	-	0	-	-	0
Kundfordringar	-	36	-	-	36	-	34	-	-	34
Övriga fordringar	-	56	66	-	122	-	58	52	-	110
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	0	92	66	0	158	0	91	52	0	143

2025						2024				
LÖPTIDSANALYS AVSEENDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR, mkr	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	Summa	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	Summa
MODERBOLAGET										
Kundfordringar	-	0	-	-	0	-	0	-	-	0
Fordringar hos koncernföretag	2 882	1	316	-	3 199	2 750	0	441	-	3 191
Övriga fordringar	-	57	9	-	66	-	46	17	-	63
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	2 882	58	324	0	3 265	2 750	46	457	0	3 253

2025						2024				
LÖPTIDSANALYS AVSEENDE FINANSIELLA SKULDER, mkr	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	Summa	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	Summa
KONCERNEN										
Leverantörsskulder	-	57	-	-	57	-	57	-	-	57
Amortering av skulder	-	28	2 812	10 127	12 967	-	758	2 514	9 547	12 819
Räntekostnader	-	158	474	1 263	1 895	-	184	552	1 472	2 208
Derivatinstrument	-	13	38	64	115	-	-3	-8	-29	-40
Summa	-	256	3 323	11 455	15 034	0	996	3 058	10 989	15 043

2025						2024				
LÖPTIDSANALYS AVSEENDE FINANSIELLA SKULDER, mkr	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	Summa	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	Summa
MODERBOLAGET										
Skulder hos koncernbolag	6 699	-	-	-	6 699	5 631	-	-	-	5 631
Leverantörsskulder	-	2	-	-	2	-	3	-	-	3
Amortering av skulder	-	3	1 091	4 935	6 029	-	379	1 490	3 639	5 508
Räntekostnader	-	55	166	444	665	-	76	229	611	916
Derivatinstrument	-	13	38	64	115	-	-3	-8	-29	-40
Summa	6 699	73	1 295	5 443	13 510	5 631	456	1 710	4 220	12 017

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

- Resultaträkning koncernen
- Balansräkning koncernen
- Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen
- Resultaträkning moderbolaget
- Balansräkning moderbolaget
- Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget
- Noter
- Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits.

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har koncernen ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat uppstår värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs i den period de avser.

Samtliga finansiella instrument värderas enligt nivå 2, det vill säga huvudsakligen baserat på observerbara marknadsdata för tillgången eller skulden. Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflödena som därmed uppstår nuvärdesberäknas med den implicita stiborkurvan.

NOT 20 > UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER, mkr	2025	2024	2025	2024
Förskottsbetalda hyror	469	447	-	-
Upplupna driftskostnader	53	54	-	-
Upplupna projektkostnader	71	52	-	-
Upplpna personalkostnader	26	23	26	23
Upplupna räntekostnader	42	70	33	38
Övriga poster	90	91	9	5
Summa	751	737	68	67



Samson Getu, redovisningsekonom, på huvudkontoret i Östersund.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

NOT 21 ► FÖRÄNDRING SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

FÖRÄNDRING SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN, mkr	Bokfört värde		Ej kassaflödespåverkande förändringar			Bokfört värde
	2024	Kassaflöde	Orealiserade värdeförändringar	Anskaffning/ avyttring	Omklassi- ficing	2025
KONCERNEN						
Långfristiga skulder till kreditinstitut	13 739	3 904	-	-46	-3 040	14 557
Kortfristig del av långfristiga skulder	3 274	-3 474	-	-	3 040	2 840
Derivatinstrument	256	-	-67	-	-	189
Leasing	65	-6	-	21	-	80
Summa	17 334	424	-67	-25	-	17 666

FÖRÄNDRING SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN, mkr	Bokfört värde		Ej kassaflödespåverkande förändringar			Bokfört värde
	2024	Kassaflöde	Orealiserade värdeförändringar	Anskaffning/ avyttring	Omklassi- ficing	2025
MODERBOLAGET						
Långfristiga skulder till koncernföretag	7 514	-1 064	-	-	-	6 450
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 718	-	-	-	159	4 877
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 869	-616	-	-	-159	1 094
Derivatinstrument	256	-	-67	-	-	189
Summa	14 357	-1 680	-67	-	-	12 610

NOT 22 ► SKULDFÖRVALTNING

Värdet på tillgångarna uppgick per den 31 december 2025 till 33 364 mkr (32 225). Dessa finansierades dels genom eget kapital om 12 179 mkr (11 659) och dels genom skulder om 21 186 mkr (20 566), varav 17 397 mkr (17 013) var räntebärande fastighetskrediter.

Finansiering och hantering av finansiella risker görs i enlighet med, den av styrelsen fastställda, finanspolicyn. Riktlinjerna i koncernens finanspolicy överensstämmer med de covenanten som finns i våra finansiella avtal. Covenanterna medger en belåningsgrad om högst 65 procent, en räntetäckningsgrad om lägst 1,5 gånger och en soliditet om lägst 25 procent.

I finanspolicyn anges även mandat och limiter för finansiell riskhantering liksom övergripande ansvarsfördelning. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget och ska bedrivas så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås. Det innebär att finansiella transaktioner

genomförs utifrån koncernens behov av finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Finansfunktionen fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, finansiell riskhantering och cash management.

SKULDFÖRVALTNING	Finanspolicy	Utfall
Belåningsgrad	Högst 65%	52,5%
Räntetäckningsgrad	Lägst 1,5 ggr	2,3 ggr
Soliditet	Lägst 25%	36,5%
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	2 921 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme

NOT 23 ► STÄLLDA SÄKERHETER

STÄLLDA SÄKERHETER, mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Aktier i dotterbolag	8 851	8 123	2 787	2 676
Företagsinteckningar	238	238	-	-
Fastighetsinteckningar	17 160	16 304	-	-
Långfristiga fordringar i koncernföretag	-	-	4 985	4 758
Summa	26 249	24 666	7 772	7 434

NOT 24 ► EVENTUALFÖRPLIKTELSE

EVENTUALFÖRPLIKTELSE, mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Borgensförbindelser till koncernföretag	-	-	11 426	10 426
Övriga eventualförpliktelser	2	2	2	2
Summa	2	2	11 428	10 428

När upplåning sker direkt mot fastighetsägande bolag ställer moderbolaget ut borgen.

NOT 25 ► TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden. De transaktioner med närstående som förekommit, bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Diös Fastigheter AB eller dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående, haft någon delaktighet i affärstransaktioner som varit eller är ovanliga till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2025. Transaktioner med bolagets största ägare AB Persson Invest uppgick till 1 procent (1) av bolagets inköpskostnader under året och avser leasing av personbilar. Dessa transaktioner skedde på marknadsmässiga villkor. Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare framgår av not 5.

NOT 26 ► HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Styrelsen har beslutat att nyttja bemyndigandet från årsstämman 2025 att återköpa egna aktier. För upp till 200 mkr fram till årsstämman 2026.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

► Noter

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

NOT 27 > VINSTDISPOSITION OCH VINSTUTDELNING
Utdelningspolicy

Utdelningen ska uppgå till cirka en tredjedel av koncernens årliga förvaltningsresultat om inte investeringar eller koncernens finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	2 348 752 654
Årets resultat	205 482 413
Summa	2 554 235 067

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning 2,40 kr per aktie	340 284 396
I ny räkning balanseras	2 213 950 671
Summa	2 554 235 067

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2025. Per den sista december 2025 uppgick antalet registrerade aktier i Diös till 141 785 165 aktier, varav 0 aktier i eget förvar.

Förslag till utdelning

Inför årsstämman 2026 föreslår styrelsen en utdelning om 2,40 kr per aktie, uppdelat på fyra utbetalningstillfällen om vardera 0,60 kr. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp eller försäljning av egna aktier. Förslaget skulle innebära att 34,7 procent av årets förvaltningsresultat delas ut till aktieägarna.

Redovisningsprincip

Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören i Diös Fastigheter AB (publ) intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av bolagets utveckling, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av koncernens utveckling, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernens bolag står inför. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 2 mars 2026.

Östersund den 6 mars 2026

Per-Gunnar Persson
Ordförande

Erika Olsén
Ledamot

Björn Rentzhog
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Peter Strand
Ledamot

Mathias Tallbom
Arbetstagarrepresentant

David Carlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 6 mars 2026

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

Noter

► Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Diös Fastigheter AB (publ)
organisationsnummer 556501-1771**

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 19-27. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 11-55 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Diös Fastigheter AB (publ) redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2025 upptaget till 32 545 mkr. Ca 90 procent av fastighetsvärdet per den 31 december 2025 och 100% av fastighetsvärdet under räkenskapsåret har Diös låtit värderas av externt anlitate värderingsspecialister. Utgångspunkten för värderingen av varje fastighet utgörs av en individuell bedömning av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värderingen bygger på väsentliga bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

För ytterligare information hänvisas till not 9, Förvaltningsfastigheter i årsredovisningen.

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Vi har kartlagt och utvärderat metoden och processen avseende värdering av förvaltningsfastigheter.
- För att bedöma fullständighet och riktighet har vi för ett urval av fastigheter granskat indata för bl.a. hyresintäkter samt de beräkningar som bolagets externa värderingsinstitut gjort i värderingsmodellen.
- För ett urval av fastigheter har vi utvärderat och bedömt de väsentliga antaganden och bedömningar, däribland avkastningskrav, som använts i värderingsmodellen.
- Vi har granskat att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpats och erforderliga upplysningar lämnats i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen. Den andra informationen består av ersättningsrapporten och sidorna 1-10, 61-85. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

Noter

► Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömnin- gen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksam- heten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tilläm- pas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga

om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovis- ningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felak- tigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kon- troll som har betydelse för vår revision för att utforma gran- skningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verk- ställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovis- ningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhål- landen som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi

i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysnin- garna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisions- bevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktion- erna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervak- ning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens plane- rade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revi- sionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

Noter

► Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Diös Fastigheter AB (publ) för år 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltnin-

gen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande gransk-

ningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns uttalande om Esef-rapporten
Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Diös Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

Noter

► Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga

felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 19-27 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Diös Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2025-04-07 och har varit bolagets revisor sedan 2005-05-30.

Stockholm den 6 mars 2026

Deloitte AB

Kent Åkerlund

Auktoriserad revisor

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

Balansräkning koncernen

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Resultaträkning moderbolaget

Balansräkning moderbolaget

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

Noter

► Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Revisorns rapport

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Diös Fastigheter ABs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Till Diös Fastigheter AB, org.nr 556501-1771

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Diös Fastigheter AB att översiktligt granska Diös Fastigheter ABs hållbarhetsredovisning för år 2025. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 61-76 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 72.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidorna 61-76 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Diös Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 6 mars 2026
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

- Introduktion
- Ekonomisk redovisning
- Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

- Vårt hållbarhetsarbete
- Framtidssäkrade fastigheter
- Trygga arbetsplatser
- Värdeskapande affärer
- Hållbarhetsupplysningar

Nyckeltal

Hållbarhetsrapport

Upplysningar enligt årsredovisningslagen

Diös upprättar årligen en hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagens upplysningskrav för presentation av affärsmodell, styrning, riskhantering och resultatindikatorer utifrån lagstiftningens lydelse innan 1 juli 2024. Rapporten publiceras tillsammans med den finansiella redovisningen och redogör för bolagets verksamhet under perioden 1 januari till 31 december. Den är översiktligt granskad enligt revisorns rapport på sidan 60 och godkänd av styrelsen innan publicering.

Nyckeltal redovisas utifrån GRI Standards 2021 och EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). GRI-index inklusive EPRA-hänvisningar återfinns på hemsidan. Bolagets ”Communication on Progress” är publicerad på UN Global Compacts hemsida.

Affärsmodell	Sid: 11
Policy och styrning	Sid: 62-63
Risker och riskhantering	Sid: 15-18, 64
Resultatindikatorer	Sid: 72-76

Innehåll i hållbarhetsrapporten

Vårt hållbarhetsarbete	
Vår långsiktiga affär Hållbarhetsstyrning Strategi för omställning.....	62
Framtidssäkrade fastigheter	
Begränsa klimatpåverkan Klimatanpassning Energi Materialval EU:s taxonomi.....	65
Trygga arbetsplatser	
Den egna arbetskraften Våra hyresgäster.....	69
Värdeskapande affärer	
Bolagsstyrning Leverantörsrelationer.....	71
Hållbarhetsupplysningar	
Övergripande principer Hållbarhetsnoter.....	72

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

► Vårt hållbarhetsarbete

Framtidssäkrade fastigheter

Trygga arbetsplatser

Värdeskapande affärer

Hållbarhetsupplysningar

Nyckeltal

Vårt hållbarhetsarbete

Vår långsiktiga affär

För oss handlar ansvarsfullt företagande om att ha ett helhetsperspektiv på ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter med utgångspunkt i Agenda 2030 och FN:s globala utvecklingsmål. Fokus ligger på en framtidssäkrad fastighetsportfölj som möjliggör värdeskapande och lönsam affär över tid. Genom att ställa om för framtiden skapar vi förutsättningar för ett attraktivt hyresgästerbjudande, en resurseffektiv förvaltning och långsiktig lönsamhet.

Relevanta och väsentliga områden

Diös fastighetsbestånd består av centralt belägna fastigheter som utvecklas genom hyresgäst Anpassningar och ombyggnation. Nyproduktion sker på redan hårdgjorda ytor genom förtätning som lyfter fram områden för fortsatt stadsutveckling.

Vi utgår ifrån den dubbla väsentlighetsanalysen för att förstå bolagets inverkan och identifiera hållbarhetsrisker som kan påverka hur verksamheten bedrivs idag och i framtiden. Utvärdering av relevanta hållbarhetsområden ger möjlighet att prioritera väsentliga frågeställningar och fatta välgrundade beslut som minimerar exponering samt åtgärdar risker. Löpande omvärldsbevakning tillsammans med intressentdialog bidrar med insikter och ger legitimitet till affärsstrategins hållbarhetsrelaterade fokusområden.

Sammanställning återfinns på sidan 64. Vid större verksamhetsförändringar som påverkar affärsstrategiska beslut kan analysen kompletteras eller uppdateras.

Strategisk förflyttning av fastighetsportföljen

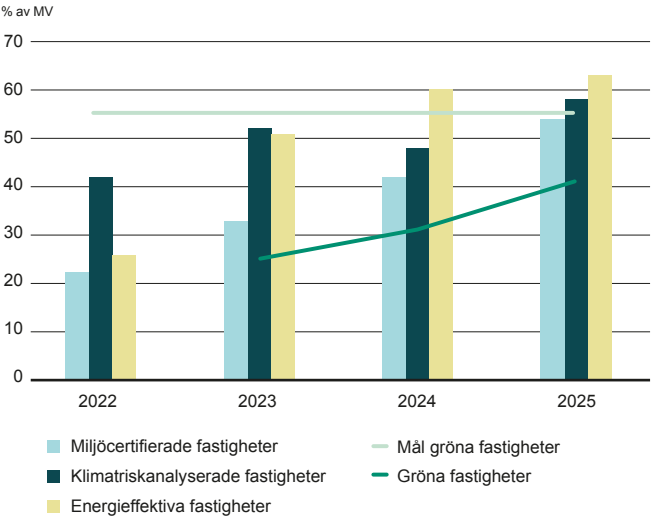
Nationella byggregler och internationella hållbarhetskrav flyttar fram förväntningar på cirkularitet, klimatpåverkan och energieffektivitet. Arbetet med miljöcertifieringar stärker kvalitetskontrollen i både förvaltning och nyproduktion utifrån certifieringssystemens krav på material, energiprestanda, resurseffektivitet och

inomhusmiljö. Därutöver styrs investeringar mot materialval med lägre klimatpåverkan utifrån riktlinjer i både nyproduktion och ombyggnation för att sänka utsläppen. Samverkan inom fastighetsbranschen skapar erfarenhetsutbyte som leder till snabbare anpassnings- och omställningsåtgärder i vårt hållbarhetsarbete.

Kapitalmarknadens krav på transparent rapportering gällande lagefterlevnad, styrning och måluppföljning innebär fortsatt linjering av fastighetsportföljen mot EU:s taxonomi. Vårt gröna finansieringsramverk ger oss tillgång till fördelaktiga finansieringsvillkor från bank- och kapitalmarknaden.

För att förflytta befintligt bestånd arbetar vi utifrån kriterier med tydlig koppling till fastighetsförvaltningen: miljöcertifiering, energiprestanda och lokal klimat- och sårbarhetsanalys. Konkreta mål är avgörande för att bibehålla engagemang för förflyttningen som leder till en effektivare förvaltning samtidigt som vi tillmötesgår krav från hyresgäster och investerare.

GRÖNA FASTIGHETER



Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsarbetet är integrerat i verksamheten genom strategier och målsättningar som bidrar till bolagets värdeskapande. Styrelsen fastställer bolagets affärsmodell och vd är ytterst ansvarig för direktivens verkställande. Vd föreslår tillsammans med koncernledningen bolagets strategiska inriktning, inklusive väsentliga hållbarhetsområden, hantering av relevanta risker samt tillvaratagande av affärsmöjligheter i det årliga strategiarbetet.

I den löpande verksamheten finns ett antal operationella ansvarsområden som delegerats av koncernledningen för att säkerställa genomförandet. Hållbarhetschef ansvarar för de övergripande hållbarhetsmålen, upprättande av färdplaner och samordning av hållbarhetsrelaterade frågor. Hållbarhetsteamet initierar tvärfunktionella projekt, adresserar resursbehov och investeringsförslag. Samverkan i specifika frågor sker med följande funktioner:

- Fastighetschef och teknisk chef ansvarar för energifrågor, tekniska myndighetskrav och vattenförbrukning.
- CFO ansvarar för finansiella frågor och investeringar, inklusive grön finansiering som omfattar riskhanteringsprocessen för fysiska klimat- och omställningsrisker.
- HR-chef ansvarar för bolagets lönesättning, kompetensförsörjning och medarbetarutveckling.
- Affärschefer förvaltar och utvecklar fastigheternas prestanda enligt bolagets affärsplan och hållbarhetsmål, vilket inkluderar frågor kopplat till avfall, cirkularitet samt miljöcertifieringar. I nyproduktion har projektchef ansvar för motsvarande frågor.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

► Vårt hållbarhetsarbete

Framtidssäkrade fastigheter

Trygga arbetsplatser

Värdeskapande affärer

Hållbarhetsupplysningar

Nyckeltal

Uppföljning görs inför fastställande av årliga verksamhetsmål för att säkerställa att arbetet fortgår enligt plan. I samband med delårsrapporterna följs utfallet för prioriterade hållbarhetsmål upp. Kunskapsutbyte för att stärka bolagets samlade kompetens med bäring på hållbarhetsfrågor sker löpande.

Incitamentsprogram och ersättning
Koncernledning och affärsenhetschefer inkluderas i bolagets incitamentsprogram, vilket innehåller två hållbarhetsmål kopplat till gröna bilagor i nya och omförhandlade avtal och fastighetsbeståndets energiprestanda. Beskrivning av ersättningspolicy återfinns i bolagsstyrningsrapporten.

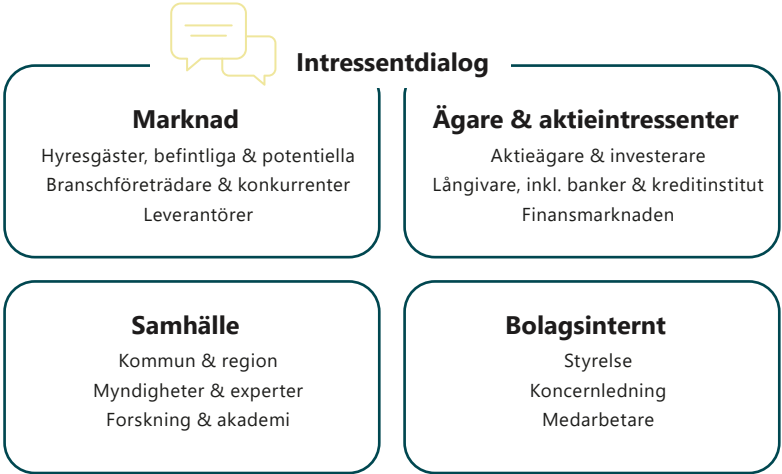
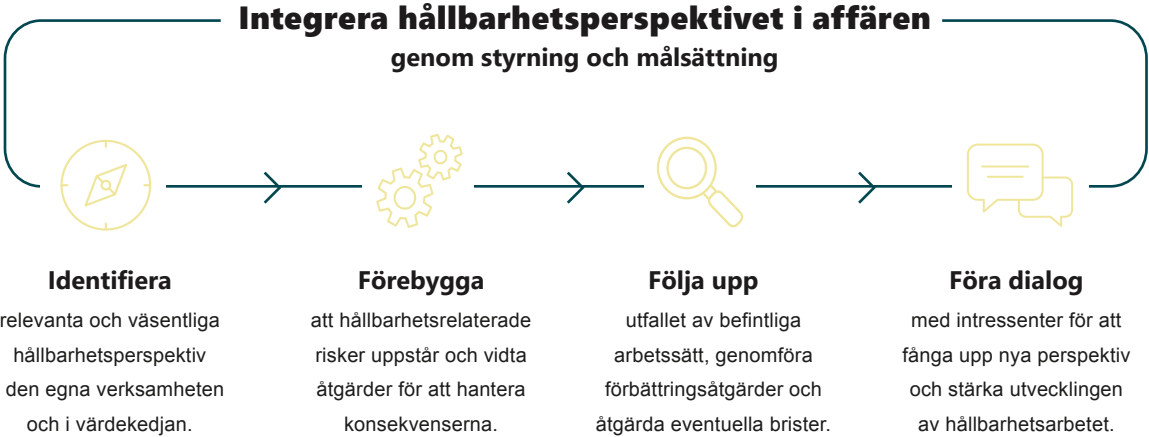
Strategi för omställning
En framtidssäkrad fastighetsportfölj och ett ansvarsfullt agerande bidrar till en positiv inverkan på stadsbilden och skapar affärsmöjligheter. Etablerade rutiner och arbetssätt stärker verksamheten och minskar utsattheten för potentiella och oförutsedda risker. För att utveckla befintligt fastighetsbestånd görs

investeringar i energi- och resurseffektiva lösningar som stärker vårt hyresgästerbudande. Investering i ny teknik som solceller och batterilager sänker klimatavtrycket och stärker vårt bidrag till samhällsomvandlingen.
Medvetenhet kring risker och inverkan leder till välgrundade beslut med tydliga resultat: tryggare städer, rättvisa arbetsvillkor, lägre utsläpp och en ekonomiskt robust fastighetsportfölj. Kompletterat med utbildningsinsatser inom digitalisering, säkerhet och hållbarhet stärker det engagemanget bland medarbetare.

Framtidssäkrade fastigheter
Optimerad energianvändning i fastighetsbeståndet, projektbeslut som reducerar resursberoendet och tekniklösningar som minskar miljöpåverkan är förutsättningar för en kostnadseffektiv förvaltning. Arbetet med miljöcertifieringar sätter det styrande ramverket, klimatanpassningsåtgärder resulterar i en fastighetsportfölj med lägre risk och på bolagsnivå inkluderas fysiska och omställningsrelaterade klimatrisker och möjligheter i det löpande strategiarbetet.

Trygga arbetsplatser
Engagerade medarbetare är en viktig komponent för kontinuitet i det lokala hyresgästerbudandet. Det förebyggande arbetet inom hälsa och säkerhet prioriteras för att bibehålla låga sjuk- och olyckstal. Anställda erbjuds kompetensutveckling och deltagande i motionsaktiviteter för att skapa inkluderande arbetsplatser som stärker vårt arbetsgivarerbjudande. För att bygga en positiv bolagskultur har vi enats om värdegrunden att vara enkla, nära och aktiva.

Värdeskapande affärer
Ett respekt- och ansvarsfullt verksamhetsutövande stärker våra affärsrelationer och möjliggör insikter för inverkan i värdekedjan. Hur vi agerar som beställare och följer upp våra leverantörsavtal är avgörande för att bidra till en sund konkurrens. I samhällskontraktet ingår även korrekt skatteredovisning. Uppförandekod och processer stötts av styrdokument för att alla medarbetare ska känna trygghet i ett affärsetiskt agerande som värnar om människa och miljö och inspirerar till stadsutveckling över tid.



Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

- Vårt hållbarhetsarbete
- Framtidssäkrade fastigheter
- Trygga arbetsplatser
- Värdeskapande affärer
- Hållbarhetsupplysningar

Nyckeltal

HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER OCH MÖJLIGHETER

Väsentliga ämnen	Väsentlig inverkan, risk eller möjlighet	Hantering och åtgärder	Väsentlig för		Inverkan			Finansell	
			Värdekedja	Egen verksamhet	Faktisk	Potentiell	Tidshorisont*	Möjlighet	Risk
Begränsa klimatförändringar	Ackumulering av växthusgaser från egen verksamhet och i värdekedjan	Halvera utsläpp i scope 1 och 2. Kravställa mot leverantörer för att sänka påverkan i scope 3	Uppströms & nedströms	✓	Negativ				✓
	Ökad prissättning på koldioxid	Sänka utsläpp i egen verksamhet		✓		Negativ			✓
Klimatanpassningar	Bristande klimatanpassning påverkar byggnaders funktion och livslängd	Upprätta åtgärdsplaner utifrån fastighetsspecifik sårbarhetsanalys	Nedströms	✓		Negativ			✓
	Oförutsedda kostnader till följd av klimatriskrelaterade väderhändelser	Investeringar enligt åtgärdsplaner för identifierade sårbarheter		✓		Negativ			✓
	Förbättrade finansierings-, ränte- och försäkringspremievillkor på gröna fastigheter	Utöka andelen gröna fastigheter och prioritera utifrån exempelvis marknadsvärde		✓		Positiv		✓	
Energi	Taxebundna kostnadshöjningar	Energistrategi för ökad motståndskraft vid förändrade marknadsförutsättningar	Nedströms	✓		Negativ			✓
Materialval	Oförmåga att välja klimatsmarta material i byggprojekt driver kostnader för ökad resursanvändning i projektskede samt drift och driver klimatpåverkan	Upprättar hållbarhetsrelaterade kravställningar i alla projektformer för löpande uppföljning	Uppströms	✓	Negativ				✓
Den egna arbetskraften	Otillräckliga och ojämlika arbetsvillkor	Kollektivavtal, lönekartläggningar och facklig representation		✓		Negativ			✓
	Bristande arbetsmiljöarbete orsakar skador och sjukfrånvaro	Arbetsmiljörondering och skaderapportering		✓		Negativ			✓
	Lägre effektivitet och minskad produktivitet till följd av utebliven kompetensutveckling	Löpande kompetensinsatser på bolagsnivå samt individuella utbildningar		✓		Negativ			✓
	Oförmåga att attrahera diversifierad kompetens och behålla lokal-kännedom	Bred rekryteringsgrund till samtliga städers lokalkontor		✓		Negativ			✓
	Otillräckliga arbetsvillkor i leverantörsled	Kravställning och arbete för kvalitetsgranskning samt uppföljning i leverantörsled	Uppströms			Negativ			✓
Våra hyresgäster	Resurseffektiva och energioptimerade kontorskoncept i resilienta stadskvarter som hyresgästerbjudande	Förstärka den interna kompetensen för att skapa förståelse för hållbarhetsrelaterade aspekter av vårt erbjudande	Nedströms	✓	Positiv			✓	
Bolagsstyrning	Bristande affärsetik och skadat förtroende för vår affärsmodell	Antikorruptionsutbildningar	Uppströms & nedströms	✓		Negativ			✓
Leverantörsrelationer	Felaktiga utbetalningar, bristande leveranskvalitet eller arbetsmiljörisker	Upprättar arbetsmetod för fullständig bakgrundskontroll och uppföljning av leverantörer	Uppströms	✓		Negativ			✓

*Tidshorisont: På kort sikt, < 1 år På medellång sikt, 1-3 år På lång sikt, 3-5 år

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete

► Framtidssäkrade fastigheter

Trygga arbetsplatser

Värdeskapande affärer

Hållbarhetsupplysningar

Nyckeltal

Framtidssäkrade fastigheter

Fastighetssektorn i Sverige står för cirka 20 procent av de nationella utsläppen. Hur vi förvaltar, utvecklar och anpassar fastighetsbeståndet har stor påverkan på klimat och miljö.

Begränsa klimatpåverkan

Färdplan för halverade utsläpp

Energioptimering är en av de effektivaste metoderna för fastighetsbolag att sänka växthusgasutsläpp som kommer från drift av fastigheterna. De senaste tio åren har Diös sänkt energianvändningen med i snitt 3 procent per år. Tillsammans med gynnsam tillgång på förnyelsebar och fossilfri energi ger det oss goda förutsättningar för låg klimatpåverkan. Utöver driftrelaterade utsläpp utgör byggproduktion en betydande källa till miljö- och klimatpåverkan där vi har stor rådighet. Färdplanen förtydligar vilka utsläpp som ska prioriteras för att nå bolagets klimatmål både på kort och lång sikt.

Målsättningen är att halvera de marknadsbaserade koldioxidutsläppen i scope 1 och 2 till 2030 från basåret 2018, ett mål granskat och godkänt av Science Based Target initiativ (SBTi) och ett steg mot att senast 2045 uppnå nettonollutsläpp.

Scope 1 – direkta utsläpp

- Ersätta köldmedier med hög klimatpåverkan mot frikyla, fjärrkyla eller naturliga köldmedier.
- Övergång till eldrivna tjänstebilar. Pool- och servicebilflottan är 100 procent eldriven sedan 2021.

Scope 2 – indirekta utsläpp från inköpt energi

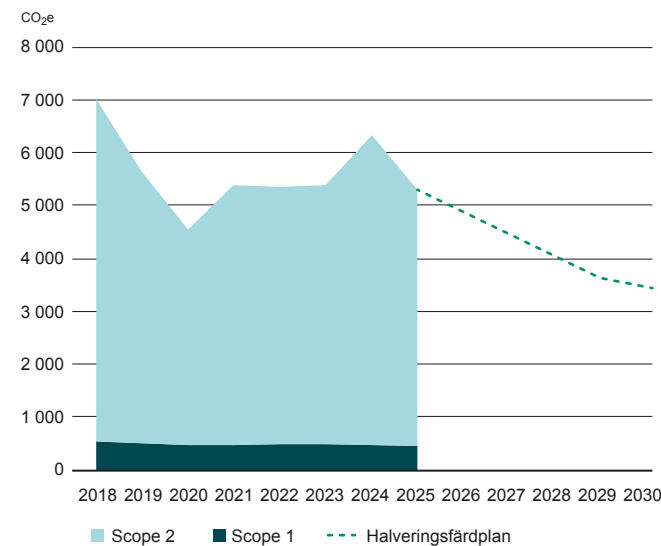
- Kontinuerlig driftoptimering för minskad energianvändning.
- Verka för 100 procent fossilfri energiförsörjning. Energileverantörsdialog för fortsatt utfasning av fossila energikällor.

- Öka andelen egenproducerad energi från solceller på våra fastigheter.

Scope 3 – indirekta utsläpp i värdekedjan

- Ökad resurseffektivitet genom kravställningar på miljöcertifiering och klimatberäkningar i stora byggprojekt.
- Utveckla arbetssättet för mindre ombyggnationer i befintliga fastigheter genom att göra det lätt att göra rätt.
- Ingå samarbeten med leverantörer, entreprenörer, konsulter och arkitekter för att hitta nya arbetssätt och måluppföljning.
- Bygga kompetens i organisationen för att etablera vårt erbjudande och agera rådgivande mot hyresgästerna kring klimatsmarta val.

KLIMATUPPFÖLJNINGSMÅL, STBI



Styrdokument

- Hållbarhetspolicy
- Miljöpolicy
- Policy för ansvarsfullt byggande

Mål & utfall

- Halvera de egna koldioxidutsläppen från basårsnivån till 2030
Utfall: -24 %
- Årlig energieffektivisering om minst 3 procent i jämförbart bestånd
Utfall: -5,4 %
- 55 procent gröna fastigheter 2026
Utfall: 41 %
- 100 procent av inköpt energi är fossilfri
Utfall: 98 %

Relaterade noter

- H1, H2, H3 och H4

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete

► Framtidssäkrade fastigheter

Trygga arbetsplatser

Värdeskapande affärer

Hållbarhetsupplysningar

Nyckeltal

Klimatanpassningar

Handlingsplan för ökad motståndskraft

Konsekvenserna av fysiska klimatrisker har blivit påtagliga för fastighetsägare till följd av de senaste årens stormar och skyfall. Klimatförändringarna medför finansiella risker samtidigt som den gröna omställningen också skapar affärsmöjligheter. I den årliga riskrevisionen följs klimatrisker och möjligheter upp för att utveckla vår affär.

För att förstå de fysiska klimatrisker, akuta eller kroniska, som är relevanta för fastighetsbeståndet genomförs regionala klimatriskkarteringar. Översvämningar till följd av skyfall bedöms i nuläget vara den mest väsentliga risken.

Utifrån karteringarnas sannolikhetsbedömning upprättas lokala sårbarhetsanalyser på fastighetsnivå av fastighetstekniker, vilka sedan bekräftas av oberoende tredje part. Arbetet säkerställer att kunskap om fastigheterna tillvaratas, ger förvaltningen möjlighet att investera i förebyggande beredskap och skapar handlingsutrymme i den dagliga verksamheten. Förvaltningskedet stödjer navigeringen mot bolagsmål och säkrar ett robust fastighetsbestånd i varje stad.

För att minimera riskexponering upprättas fastighetsspecifika adaptionsplaner där risken bedöms hög och gemensamma förvaltningsrutiner förankrar en riskmedvetenhet i hela organisationen. Målet är att en förvaltningsplan upprättas inom fem år från genomförd sårbarhetsanalys.

Omställningsrelaterade risker och möjligheter inom områdena policy, teknologi, marknad och bolagsrykte bedöms utifrån påverkansgrad och sannolikhet. Väsentliga risker är höjda priser på utsläpp av växthusgaser, råvaror och klimatsmart teknologi. Därutöver ser vi att reglering av befintliga produkter och tjänster samt ökade energikostnader till följd av industriell och teknologisk utvecklingstakt kan påverka på lång sikt.

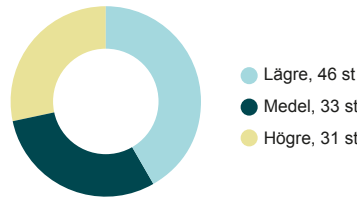
Scenarioanalyser möjliggör agerande utifrån underbyggda beslutsunderlag och upprätthåller vår konkurrenskraft genom ett proaktivt arbete inför föränderliga omvärldsfaktorer och regelverk.

REGIONAL KLIMATRISKKARTERING



Sannolikhet för klimatrelaterade risker: ● Högre ● Medel ● Lägre

FASTIGHETSSPECIFIK SKYFALLSRISKNIVÅ



CERTIFIERAD YTA



Energi

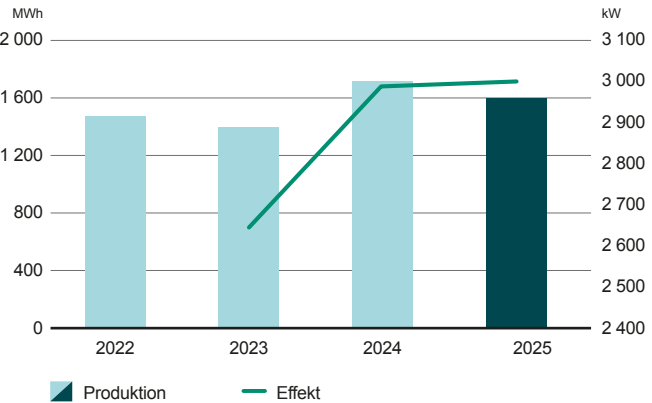
Driftoptimering och fossilfri region

Den regionala energimarknaden erbjuder god tillgång till fossilfri energi och verksamhetens energimix är idag 98 procent fossilfri. All inköpt el är ursprungsmärkt från förnyelsebara källor, vi ökar andelen egenproducerad sol och engagerar oss i samverkansprojekt kring effekt- och energigemenskap med batterilager. Installation av laddstolpar sker löpande för att bidra till en klimatsmart mobilitet i städerna.

Tillgången på fossilfri energi genererar idag ett stabilt och relativt lågt elpris på vår marknad. Elektrifieringen i samhället och inom industrin medför en förändrad efterfrågan på el samtidigt som ökade komfortkrav leder till ökad efterfrågan på kyla i kontorslokaler. Dessa förändringar ställer krav på en genomarbetad energistrategi som både fokuserar på optimering och effektivisering, samtidigt som den skapar investeringsutrymme för att utmana gamla beteendemönster och testa nya lösningar.

Energianvändningen i våra byggnader monitoreras för att följa förflyttningen över tid, felsöka och identifiera lönsamma energiprojekt. Utifrån miljöcertifieringarnas indikatorer standardiserar vi vårt sätt att kravställa hur fastigheter ska byggas och förvaltas, där energi är ett prioriterat område.

SOLELPRODUKTION



Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete

► Framtidssäkrade fastigheter

Trygga arbetsplatser

Värdeskapande affärer

Hållbarhetsupplysningar

Nyckeltal

Gemensamma åtaganden och klimatmål

Gröna hyresavtal upprättas tillsammans med hyresgästen och sätter en ram för insatser som bidrar till minskad miljöpåverkan och energianvändning. De åtaganden som sätts upp är ett sätt för hyresgästen att bidra till klimatmål och stärka sitt varumärke i frågan. För våra hyresgäster är avtalstecknandet även en möjlighet att linjera med EU:s taxonomi i våra miljöcertifierade fastigheter.

ENERGIDEKLARATION

ENERGIKLASSER	A	B	C	D	E	F	G
Energiklass, per kvm Atemp	11 989	273 147	675 637	585 287	163 027	25 752	7 346
Energiklass, % av total Atemp	0,7	15,7	38,8	33,6	9,4	1,5	0,4

Materialval

Medvetna materialval och krav på produktspecifika miljövarudeklarationer (EPD) är ett av de tydligaste sätten att påverka hur stora utsläpp som genereras i byggprojekt. För att bidra till den branschförflyttning som krävs för att ställa om till ett framtidssäkrat samhälle behöver normer och praxis utmanas utan att vi tummar på kvaliteten. Det görs med hjälp av långsiktiga samarbetspartners, fortbildning i leverantörsled och strikta krav i rätt sammanhang.

Parallellt med framtagandet av tekniska kriterier stärker vi den interna kompetensen inom cirkulär materialanvändning. Det förbättrar förutsättningarna för att agera rådgivande och erbjuda långsiktiga lösningar till våra hyresgäster.

- Partnerskap kring materialåterbruk i bland annat Umeå, Sundsvall och Dalarna.
- Erfarenhetsutbyten nationellt och regionalt mellan branschaktörer genom projekten ABC i Umeå samt Fossilfri konkurrenskraft Jämtland.



Bostadsområdet Söderbo i Östersund.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete

► Framtidssäkrade fastigheter

Trygga arbetsplatser

Värdeskapande affärer

Hållbarhetsupplysningar

Nyckeltal

EU:s taxonomi

Taxonomilinjerade fastigheter

Linjering mot EU:s taxonomi är idag ett grundkrav från kapitalmarknaden gällande jämförbar och transparent rapportering. Definitionerna inom taxonomin styr kapital till investeringar som främjar långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Hela bolaget bedöms omfattas av upplysningsskrav enligt EU:s taxonomi utifrån den primära ekonomiska verksamheten förvärv och ägande av fastigheter (aktivitet 7.7) i befintligt bestånd, exponerade mot miljömål 1 om att begränsa klimatpåverkan. Obebyggd eller ej projekterad mark omfattas ej.

I enlighet med de förenklade rapporteringskraven i den delegerade akten (EU 2026/73) har vi valt att tillämpa en väsentlighet på 10 procent per nyckeltal och rapportera enligt de uppdaterade tabellerna som återfinns på sidan 76. I övrigt har inga förändringar i tolkningen av regelverk gjorts under året. Beskrivning av relaterade nyckeltal

återfinns i definitionsavsnittet. Under året har fler fastigheter uppgraderats för att linjera med taxonomikraven vilket ger ett positivt utfall jämfört med föregående år för nyckeltalens taxonomilinjerade andel. För taxonomilinjerad omsättning är utfallet 11 procent, kapitalutgifternas andel ökar med 3 procent och driftutgifterna med 7 procent. Koncernens intäkter ökade med 5 procent jämfört med föregående år till följd av indexjusteringar och ett större fastighetsbestånd.

En fastighet bedöms förenlig med taxonomins tekniska granskningskriterier och väsentligt bidra till miljömål 1 om den har:

- vägt PE-tal i det nationella segmentets topp 15 procent, och
- löpande energioptimeringsarbete.

Därutöver ska fastigheten uppfylla krav om att inte orsaka väsentlig skada mot övriga fem miljömål. Idag beaktas endast kriterier för miljömål 2 gällande klimatanpassningar utifrån taxonomins appendix A och klimatscenerierna RCP 4,5 samt 8,5. Det innebär:

- lägre regional riskkarteringsnivå,
- sårbarhetsrisknivå lägre eller medel, alternativt
- fastighetsspecifik adaptionsplan upprättad inom fem år.

Taxonomin betonar även krav på sociala minimiskyddsåtgärder i frågor rörande mänskliga rättigheter, antikorruption, beskattning samt god konkurrens. Utgångspunkt för bedömning är FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Inga anmärkningar, anmälningar eller lagbrott kopplade till bolagets åtaganden inom dessa frågor har rapporterats under kalenderåret.

Fastigheter som uppfyller de tekniska granskningskriterierna, inte riskerar skada andra miljömål samt uppfyller kraven för minimiskyddsåtgärder utgör underlag för taxonomiförenlig verksamhet.

TAXONOMIRAPPORTERING 2025														2024	
	Totaler	Verksamheter som omfattas av taxonomikrav	Taxonomiförenlig verksamhet	Taxonomiförenlig verksamhet	Fördelning per miljömål för taxonomiförenlig verksamhet						Andel möjliggörande verksamhet	Andel omställningsverksamhet	Ej utvärderad verksamhet, bedömd ej väsentlig	Taxonomiförenlig verksamhet, föregående år	Taxonomiförenlig verksamhet, föregående år
					Begränsning av klimatiförändringar	Anpassning till klimatiförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald					
Nyckeltal	mkr	%	mkr	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	mkr	%
Omsättning	2 662	100	1 054	40	40	-	-	-	-	-	0	0	0	729	29
Kapitalutgifter	2 776	100	270	10	10	-	-	-	-	-	0	0	0	135	7
Driftutgifter	198	98	60	31	31	-	-	-	-	-	0	0	2	47	24

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete

Framtidssäkrade fastigheter

► Trygga arbetsplatser

Värdeskapande affärer

Hållbarhetsupplysningar

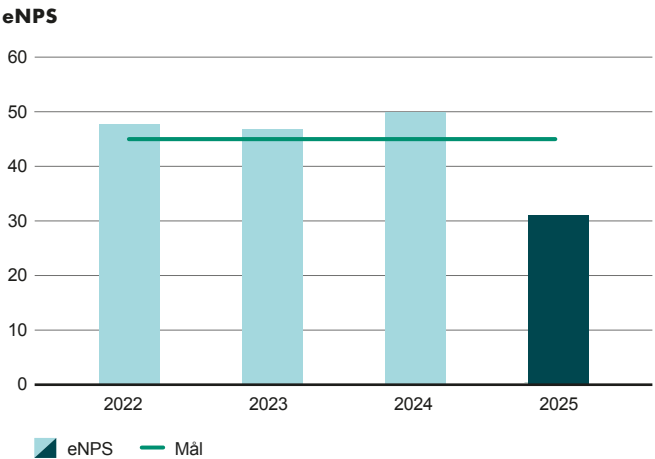
Nyckeltal

Trygga arbetsplatser

Vi bedriver fastighetsförvaltning med lokal kompetens och närvaro där utvecklingen av våra fastigheter bidrar till trygga och attraktiva städer.

Den egna arbetskraften

Våra kontor ska vara attraktiva mötesplatser med en stark lärande-kultur. Konceptet Diös Academy erbjuder kompetensutveckling för att våra medarbete ska fortsätta växa i sina yrkesroller. Kulturen är grundad i alla medarbetares rätt till lika behandling och möjlig-heter med nolltolerans mot trakasserier och diskriminering.



Proaktivt arbetsmiljöarbete

I Sverige är det arbetsmarknadens parter som tillsammans enas om avtalsenliga arbetsvillkor och lagstiftning som styr för ett system-atiskt arbetsmiljöarbete. Arbetsmarknadslagstiftning, kollekti-

vavtal och sociala skyddssystem säkerställer att såväl anställda som icke-anställda har tillgång till betald sjukfrånvaro, föräldraledighet, pension och arbetslöshetsersättning. Lagstiftning och avtal säker-ställer därutöver skälig lönesättning, föreningsfrihet och arbetsrep-resentanter i styrelsen. Samtliga anställda förutom vd omfattas av kollektivavtal.

Anställdas välmående främjas genom att erbjuda sjukvårds-försäkring, friskvårdsbidrag och hälsokontroller. Konsulter med arbetsbeskrivning som motsvarar en tillsvidareanställning har likvär-diga möjligheter. Medarbetare med anställning via arbetsmarknad-savtal har reglerade löneförmåner enligt individuella avtal.

Hälsa och säkerhet

Hälsa och säkerhet är en prioriterad fråga och vi värnar både me-darbetares och leverantörers arbetsmiljö. Ingen medarbetare ska bli sjuk på grund av sitt arbete eller skadas på sin arbetsplats.

Samtliga medarbetare som arbetar för eller i bolagets verksam-het omfattas av arbetsmiljöarbetet som följer svensk arbetsmil-jölagstiftning och föreskriften AFS 2001:1 om att planera, leda, kontrollera och undersöka, riskbedöma, åtgärda samt följa upp verksamheten. Det förebyggande arbetet och uppföljning utvecklas genom skyddsronder som leds av bolagets HR-avdelning. Inför året valde vi att utveckla arbetsmiljöarbetet genom att planera för att ersätta arbetsmiljögruppen med behovsstyrda, fokusinriktade projektgrupper för att skapa engagemang. Skyddsombuden är de som under året blivit involverade i arbetsmiljöarbetet.

Medarbetarnas arbetsmiljö är ett chefsansvar där arbetsmiljö-policy och arbetsmiljöguiden är vägledande. Likabehandlings-policyn är ett rättesnöre som förtydligar innebörden av lika möjlighet och upprättar förhållningsregler för chefer att applic-era i sina arbetsgrupper.

Styrdokument

- Uppförandekod för medarbetare
- Hållbarhetspolicy
- Likabehandlingspolicy
- Arbetsmiljöpolicy

Mål & utfall

- Årligt eNPS-snitt > 45 poäng
Utfall: 31 poäng (50)
- Bibehållen låg sjukfrånvaro
Utfall: 3,0 % av schemalagd tid (3,0)
- Inga allvarliga olycksfall i arbetet
Utfall: 0 allvarliga olycksfall (0)

Relaterade noter

- H7, H8 och H9

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete

Framtidssäkrade fastigheter

► Trygga arbetsplatser

Värdeskapande affärer

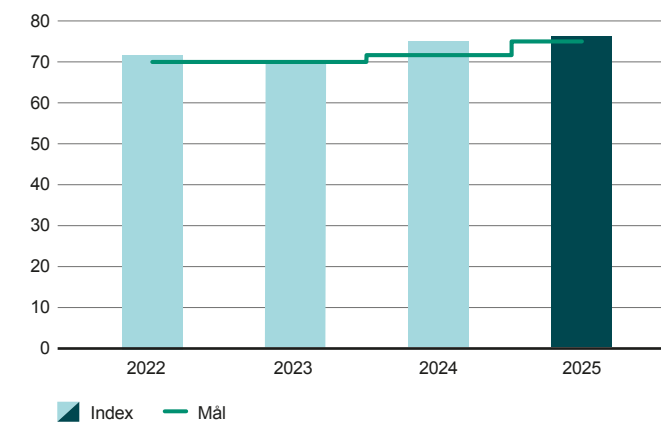
Hållbarhetsupplysningar

Nyckeltal

Våra hyresgäster

Nöjda hyresgäster är en förutsättning för en långsiktig affär. Lokala affärsteam med förståelse för den regionala utvecklingen ger hyresgästerna förutsättningar för värdeskapande i rätt lokaler. Sedan 2022 har vårt Nöjd kund-index (NKI) ökat från 70 till 76 och inför 2025 höjdes målnivån från 72 till 75. Undersökningen visar att styrkan ligger i vår lokala närvaro med fastighetstekniker på plats ute i fastigheterna.

NKI



Jenny Forssell, kommersiell förvaltare i Skellefteå.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete

Framtidssäkrade fastigheter

Trygga arbetsplatser

► Värdeskapande affärer

Hållbarhetsupplysningar

Nyckeltal

Värdeskapande affärer

Våra affärsrelationer ska präglas av god affärssed som stärker bolagets anseende och bygger ett bolag som bibehåller ett högt förtroende från våra hyresgäster.

Bolagsstyrning

Ansvarstagande företagskultur

Vi värnar om hög integritet, konfidentialitet och säkerställer årligen efterlevnad av bolagskoden för börsnoterade bolag. Ansvarstagandet börjar hos styrelse och ledning och sträcker sig vidare ut i hela verksamheten.

Uppförandekoden är upprättad utifrån de tio principerna i FN:s Global Compact och gäller alla medarbetare. Koden definierar kraven på hur verksamheten ska bedrivas med ansvar för människor, miljö och samhälle. Den guidar medarbetare och leverantörer att:

- Följa tillämpliga lagar, förordningar och styrdokument.
- Inte ta emot eller överrätta otillåtna förmåner eller gåvor.
- Avhålla intressekonflikter, inklusive konkurrerande verksamhet.
- Skydda affärskänsliga uppgifter, data och tillgångar.

En grund- och fortsättningskurs inom affärsetik och antikorrupcion ingår i bolagets kompetensfokus och antikorrupcionsutbildningen genomförs årligen för att stärka förståelsen för både företags- och medarbetaransvar. Policy samt uppförandekod ska revideras årligen och kommuniceras vid nyanställning samt vid större uppdateringar. Vid misstanke om oegentligheter finns en visselblåsartjänst tillgänglig via hemsidan där avvikelser kan anmälas anonymt. Avvikelser kan även rapporteras till närmsta chef eller till HR-avdelningen.

Bolaget följer gällande skatteregler för att betala korrekt skatt.

Där skattereglerna inte ger tydlig vägledning strävar vi efter försiktighet och transparens. Vi tar affärsmässigt ansvar att driva en värdeskapande verksamheten utifrån aktieägarnas intresse, bidra till affärsnytta i flera led och säkra intressenters rättigheter.

Leverantörsrelationer

Förtroende och långsiktighet

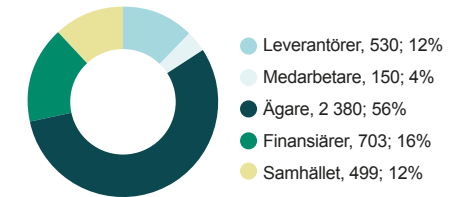
Som arbetsgivare och affärspart ska vi upprätthålla ett affärsmässigt förhållningssätt, verka för fri konkurrens samt arbeta förebyggande mot korruption, mutor och penningtvätt. För att minimera riskexponering mot ohederliga aktörer förstärks inköpsprocessen med kontrollmoment för att undvika skadliga situationer, bristande kvalitet eller regelrätta lagöverträdelse. Målsättningen är att bygga upp och etablera ett arbetssätt där följande moment ingår:

- Granskningsförfarande. Effektiva bakgrundskontroller samt riskutvärdering utifrån branschkategori och inköpsvolym.
- Rutinmässig uppföljning. Riskbaserad uppföljning som möjliggör avvägda insatser i förhållande till ställda krav.
- Fortbildning. Kompetenshöjande insatser och dialog med brottsförebyggande myndigheter för att förstå marknadsutmaningar och vidareutveckla motståndskraftiga processer.

Övriga steg för att stärka inköpsprocessen är att minska antalet leverantörer genom att arbeta med bolagsgemensamma ramavtal. Antalet leverantörer är drygt 1 500 och byggtjänster och fastighetsförvaltning står för den största inköpsvolymen där majoriteten är lokala entreprenörer. Nära samarbete och löpande dialog bygger förtroende över tid, säkrar stabila inköp och kvalitativa leveranser.

Inga avvikelser har rapporterats under året och inget leverantörssavtal har sagts upp till följd av avsteg från uppförandekoden för leverantörer eller avtalade hållbarhets- eller arbetsmiljökrav.

VÄRDEFÖRDELNING AV INTÄKTER



Styrdokument

- Uppförandekod för medarbetare och leverantörer
- Antikorrupcionspolicy

Mål & utfall

- Nolltolerans mot korruption och mutor
Utfall: 3 bekräftade fall (0)
- NKI-resultat med ett index > 72
Utfall: 76 (75)

Relaterade noter

- H10, H11 och H12

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete

Framtidssäkrade fastigheter

Trygga arbetsplatser

Värdeskapande affärer

► Hållbarhetsupplysningar

Nyckeltal

Hållbarhetsupplysningar

Övergripande principer

Omfattning, uppskattningar och bedömningar

Tillgång till tillförlitliga data är avgörande för transparent och relevant rapportering samt en förutsättning för underbyggda beslutsunderlag.

Redovisad information baseras på faktiskt utfall för rapportåret. I de fall data estimeras eller bygger på prognoser anges det i upplysningen. Uppmått data från leverantörer klassas som verifierat dataunderlag, övrig information bygger på beräkningar.

Fastighetsrelaterade upplysningar

Rapporteringen är begränsad till fastigheter där bolaget har operationell kontroll enligt principerna i Greenhouse Gas Protocol och Fastighetsägarnas rekommendationer. Metoden har valts för att korrekter återge information om frågor som bolaget direkt kan påverka. Då fastigheterna har liknande geografiska förutsättningar på den svenska marknaden görs ingen segmentsfördelning utifrån detta perspektiv.

Energianvändning i absoluta tal är all energi som använts i fastigheter som varit i Diös ägo någon gång under året och jämförbart bestånd innebär att fastigheten varit i bolagets ägo under hela föregående samt innevarande år. För jämförbart bestånd normalårskorrigeras fjärrvärmedata med graddagar från Degreeedays för samtliga orter utom Gävle där data från SMHI används. Statistik hämtas från energiuppföljningssystemet. I definitionen för andel fossilfri fjärrvärme-produktion ingår energi från förnyelsebara källor samt spillvärme från industrin.

Datatäckningen för fjärrkyla är lägre (<90 procent) än övriga energilag och ingår därför inte i det årliga energimålet. Även datatäckning för avfallsmängder och vattenförbrukning är relativt låga. Lösningar för att upprätta rutiner för vattenavläsning och därigenom få tillgång till dataunderlag är fortsatt en relevant fråga. Statistik för varm- och kallvattenför-

brukning hämtas från energiuppföljningssystemet och anges i absoluta tal.

I fastigheter där hyresgästen tecknat egna energi-, vatten- eller avfallsavtal har bolaget begränsad möjlighet att påverka avtalsvillkor och saknar mätdata för att redovisa tillhörande information. I dagsläget kan energi som vidaredebiteras inte särredovisas. Energi från byggarbetsplatser för nyproduktion ingår ej i redovisningen.

Klimatrelaterad information följer rekommendationer från tidigare Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) för att främja tillförlitlig och konsekvent rapportering.

Metod för att beräkna biogena utsläpp saknas.

Medarbetarrelaterade upplysningar

Upplysningar sammanställs och säkerställs av HR-avdelningen per 31 december. Statistik över arbetsrelaterad ohälsa rapporteras inte.

Anställningsform ligger till grund för uppdelning i yrkeskategori och medarbetares anställning i respektive affärsenhet ligger till grund för regional fördelning. I styrelsen är arbetstagarrepresentant ej inräknad. I övrigt bedöms endast segmentering baserat på kön och ålder tillbörlig i en svensk lagstiftningskontext och presenteras när enskilda individer inte löper risk att pekas ut med hänsyn till gruppstorlek. Skatteverkets bestämmelser kring juridiskt kön används för upplysningar gällande könsfördelning.

Dataunderlag för icke-anställda i bolagets egen verksamhet saknas. Konsultbemannade roller motsvarande en tillsvidareanställning är bland annat en HR-funktion, transaktionsansvarig och IT-ansvarig. Övriga icke-anställda är studenter som erbjuds möjlighet att delta i verksamheten under sin praktik eller genom examensarbeten samt en arbetsmarknadsinsats.

Fast ersättning är grundlön medan rörlig ersättning utgörs av skattepliktiga förmåner. Beräkningar utgår från grundlön då respektive anställningskategori har likvärdig rörlig ersättning och förmåner. Total

ärsersättning motsvarar deklarerad årsinkomst inklusive rörlig ersättning samt övriga skattepliktiga förmåner. Avsättning till andelsstiftelsen Grunden samt skattefria förmåner såsom friskvårdsbidrag är exkluderade.

Finansiella nyckeltal

Underlag för nyckeltal härrör från koncernens finansiella redovisning och beräkningar görs utifrån givna redovisningsprinciper i not 1 samt segmentsrapporteringen i not 2.

Väsentliga förändringar

Nyckeltal räknas om när metodik förändras eller data av bättre kvalitet tillgängliggörs. Information om omräkningar redovisas i möjligaste mån i anslutning till respektive hållbarhetsnot. För året är följande väsentliga ändringar gjorda.

Mätetal	Värde 2024	Nytt värde	Anledning
Totala utsläpp scope 2, ton CO ₂ e	4 638	5 840	Ny emissionsfaktor för fjärrvärme
Utsläpp kategori 3.3, ton CO ₂ e	657	779	Ny emissionsfaktor för fjärrvärme
Inköpt fjärrkyla, ton CO ₂ e	128	161	Emissionsfaktorer för fjärrkyla har tillgängliggjorts
Vattenmängd, m ³	383 610	319 859	Förändrat bestånd
Vattenintensitet, m ³ /uthyrningsbar yta	0,24	0,35	Ny mätmetod

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete

Framtidssäkrade fastigheter

Trygga arbetsplatser

Värdeskapande affärer

► Hållbarhetsupplysningar

Nyckeltal

Hållbarhetsnoter

H1 > VÄXTHUSGASUTSLÄPP

GRI 305 | GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int

UTSLÄPP, ton CO ₂ e	2025	2024	2018
Köpta energibränslen	21	35	92
Köldmedier	450	450	450
Direkta utsläpp i scope 1	471	485	542
Inköpt el, marknadsbaserad	0,23	0,25	0,26
<i>Inköpt el, platsbaserad</i>	<i>3 520</i>	<i>7 671</i>	<i>7 877</i>
Inköpt fjärrvärme	4 772	5 679	6 480
Inköpt fjärrkyla	63	161	-
Indirekta energiutsläpp i scope 2	4 836	5 841	6 480
<i>Platsbaserade energiutsläpp</i>	<i>8 356</i>	<i>13 511</i>	<i>14 357</i>
Summa utsläpp scope 1 och 2	5 306	6 326	7 022
Utsläppsintensitet, kg CO ₂ e/Atemp	2,4	3,5	3,7
Utsläppsintensitet, kg CO ₂ e/uthyrningsbar yta	3,1	3,9	4,8
3.1 Inköpta varor och tjänster	1 752	-	-
3.2 Kapitalvaror	9 339	-	-
3.3 Bränsle- och energirelaterade utsläpp	1 421	779	697
3.4 Transport och distribution	0,01	-	-
3.5 Avfallshantering	112	-	-
3.6 Tjänsteresor	53	50	147
3.7 Pendlingsresor	59	-	-
3.8 Uppströms hyrda tillgångar	-	-	-
3.11 Användning av sålda produkter	-	-	-
3.12 Avfallshantering av sålda produkter	-	-	-
3.13 Uthyrd tillgångar ¹	0	-	-
Övriga indirekta utsläpp i scope 3	12 736	829	844
Bruttoutsläpp, samtliga scope	18 042	7 155	7 866
Klimatkompensation	0	0	0
Nettoutsläpp, samtliga scope	18 042	7 155	7 866
<i>Platsbaserade nettoutsläpp</i>	<i>21 562</i>	<i>14 825</i>	<i>15 743</i>

¹ Hyresgästel särredovisas ej, rapporteras i scope 2.

Underlag för jämförelsedata i samtliga scope 3-kategorier saknas.

H2 > ENERGI

GRI 302 | Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuel-Abs, Fuel-LfL, Energy-Int

	2025		2024	
ENERGIANVÄNDNING (Abs)	MWh	Fossilfri, %	MWh	Fossilfri, %
Elektricitet	76 526	100	84 853	100
Fjärrvärme	112 295	97	136 272	97
Fjärrkyla	5 112	97	5 270	97
Egen elproduktion	1 809	100	1 830	100
<i>Solenergi</i>	<i>1 586</i>		<i>1 715</i>	
<i>Vindkraft</i>	<i>223</i>		<i>115</i>	
Total	195 742	98	228 225	98
ENERGIINTENSITET (LfL), kWh/Atemp	2025		2024	
Elektricitet	38,6		45,1	
Fjärrvärme, normalårskorrigerad	64,4		74,0	
Fjärrkyla	9,1		12,3	
Total	112,3		131,5	
Energibesparing, %	-5,4		-3,2	

Besparingen beräknas för energianvändning från el och normalårskorrigerad fjärrvärme.

H3 > VATTENRESURSER

GRI 303-5 | Water-Abs, Water-LfL

VATTENFÖRBRUKNING	2025	2024
Vattenmängd, m ³	420 831	319 859
Vattenintensitet, m ³ /uthyrningsbar yta	0,62	0,35
Områden med vattenbrist, %	0	0
Datatäckning, %	57	63

Verksamheten använder enbart kommunalt vatten. Fastigheterna ligger inte i områden med historisk eller bedömd framtida risk för vattenbrist.

H4 > AVFALL OCH MATERIALANVÄNDNING

GRI 306 | Waste-Abs, Waste-LfL

	2025		2024	
AVFALLSHANTERING	ton	Farligt avfall, %	ton	Farligt avfall, %
Återvunnet material	439	1	59	0
Energiåtervinning	1 072	1	453	0
Deponi	289	1	56	0
Övrig hantering-smetod	305	0	297	0
Total avfallsmängd	2 104	1	865	0
Projekt, st	36		6	

H5 > GRÖNA FASTIGHETER

CRE 8 | Cert-Tot

GRÖNA FASTIGHETER, % av marknadsvärde	2025	2024
Miljöcertifiering enligt gröna finansieringsramverket	54	42
Taxonomilinjerad energiprestanda	58	48
Klimat- och sårbarhetsanalys på lokal nivå	63	60
Andel gröna fastigheter	41	31

	2025		2024	
MILJÖCERTIFIERINGAR	st	% av yta	st	% av yta
BREEAM In-Use	103	57	83	40
<i>Varav very good eller högre</i>	<i>100</i>	<i>56</i>	<i>68</i>	<i>34</i>
BREEAM SE	5	3	5	3
<i>Varav very good eller högre</i>	<i>5</i>	<i>3</i>	<i>5</i>	<i>3</i>
Miljöbyggnad, silver	2	1	2	1
Svanen	1	0	1	0
Miljöcertifierade fastigheter	111	62	91	44

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

- Vårt hållbarhetsarbete
- Framtidssäkrade fastigheter
- Trygga arbetsplatser
- Värdeskapande affärer
- Hållbarhetsupplysningar

Nyckeltal

Diös Fastigheter AB				Årsredovisning 2025	
VÄXTHUSGASUTSLÄPP	Datakälla	Emissionsfaktor, EF	Kommentar	Datakvalitet ¹	Relevans
Köpta energibränslen	Leverantörsstatistik	Per bränsletyp		Uppmätt	Medel
Köldmedier	Historisk leverantörsdata	Per köldmediety	Försiktighetsprincip om 4 procent av total fyllnadsmängd	Uppskattad	Medel
Inköpt el, marknadsbaserad	Energiuppföljningssystem	0,003 g CO ₂ e/kWh, Jämtkraft		Uppmätt	Hög
Inköpt el, platsbaserad	Energiuppföljningssystem	46 g CO ₂ e/kWh, IVL	Emissionsfaktor för nordisk elmix, treårsmedel	Uppmätt	Hög
Inköpt fjärrvärme	Energiuppföljningssystem	Ortspecifik, Svensk fjärrvärme	Emissionsfaktorer för 2024 ²	Uppmätt	Hög
Inköpt fjärrkyla	Energiuppföljningssystem	Ortspecifik, leverantörsupplysning		Uppmätt	Hög
3.1 Inköpta varor och tjänster	Ekonomisystem	Schablon, Upphandlingsmyndigheten	Skötsel och underhåll, reparation och mindre renoveringar samt tekniska konsulter	Hybrid	Hög
3.2 Kapitalvaror	Projektuppföljningssystem	EPD samt schablon, Upphandlingsmyndigheten	Värdehöjande fastighetsutveckling samt förvärv av nya fastigheter	Hybrid	Hög
3.3 Bränsle- och energirelaterade utsläpp	Energiuppföljningssystem	Ortspecifik, Svensk fjärrvärme	Emissionsfaktorer för 2024 ²	Uppmätt	Medel
3.4 Uppströms transport & distribution	Leverantörsstatistik		Postförsändelser och godstransport, övrigt i kategori 3.1	Uppmätt	Låg
3.5 Avfallshantering	Leverantörsstatistik	Per fraktion, DEFRA	Omhändertagande och behandling av avfall genererade i verksamheten	Hybrid	Medel
3.6 Tjänsteresor	Leverantörsstatistik, lönesystem	Per bränsletyp	Resor med tjänstebil redovisas i scope 1	Hybrid	Låg
3.7 Pendlingsresor	Medarbetarundersökning	Per bränsletyp	Medarbetares reser till och från arbetet	Uppskattad	Låg
3.8 Uppströms hyrda tillgångar			Hyrda tillgångar som inte omfattas av scope 1 eller 2	-	Låg
3.9 Nedströms transport & distribution			Sålda produkter - byggnader - transporteras som regel inte	-	Ej relevant
3.10 Bearbetning av såld produkt			Sålda produkter vidarebearbetas inte	-	Ej relevant
3.11 Användning av såld produkt			Sålda fastigheters återstående livslängdsutsläpp	Ej aktuell	Låg
3.12 Avfallshantering av såld produkt			Förväntade utsläpp relaterade till avfallshantering vid byggnadens slutskede	Ej aktuell	Låg
3.13 Uthyrda tillgångar	Energiuppföljningssystem	Residualmix, IVL	Hyresgästernas energianvändning (verksamhetsel) kan ej särredovisas	Ej tillgänglig	Hög
3.14 Franchise			Diös bedriver ingen franchiseverksamhet	-	Ej relevant
3.15 Investeringar			Indirekta investeringar eller ägande i samriskföretag	Ej tillämplig	Medel

¹ Hybrid innebär att uppmätt data kombineras med schablonvärden för att beräkna utsläpp.

² Emissionsfaktorer för fjärrvärme publiceras av branschorganisationen Svensk fjärrvärme under kvartal två nästkommande år. Det innebär att korrekta utsläppsberäkningar för energi har en eftersläpning till delårsrapport under kvartal två.

Försäljningen av fastighetsbeståndet i Åre bör enligt GHG-protokollet leda till en basårsmräkning samt utsläpp i kategori 3.11 samt 3.12. Under 2026 återvalideras SBTi-målet med nytt basår och uppdaterade metodberäkningar för samtliga scope, omräkning för basårsbeståndet bedöms därför inte relevant och det sålda beståndet bedöms inte påverka jämförbarheten.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete

Framtidssäkrade fastigheter

Trygga arbetsplatser

Värdeskapande affärer

► Hållbarhetsupplysningar

Nyckeltal

H7 ► BOLAGET OCH MEDARBETARE

GRI 2–7

ANSTÄLLDA	2025		2024	
	Totalt, st	Kvinnor, %	Totalt, st	Kvinnor, %
Tillsvidareanställning	145	40	150	39
<i>Heltidsanställda</i>	140	38	147	38
<i>Deltidsanställda</i>	5	100	3	100
Särskild visstidsanställning	4	100	0	-
<i>Heltidsanställda</i>	1	100	1	100
<i>Deltidsanställda</i>	3	100	0	-
Totalt	149	42	150	39
PER AFFÄRSENHET				
Luleå	13	38	13	38
Skellefteå	9	22	9	22
Umeå	14	43	12	25
<i>varav deltid</i>	1	100	0	-
Sundsvall	11	36	8	50
Östersund	17	35	19	32
Dalarna	15	20	18	22
<i>varav deltid</i>	1	100	1	100
Gävle	11	36	12	42
Huvudkontoret	59	54	59	51
<i>varav deltid</i>	6	100	2	100

GRI 401-1

ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGAR	2025	2024
Anställda per den 31 dec, st	149	150
<i>varav i den lokala förvaltningen</i>	90	91
Avslutade anställningar under året, st	14	9
<i>varav pensionering</i>	2	1
Nyanställda under året, st	11	9
Personalomsättning, %	8,0	6,0

GRI 405–1 | Diversity-Emp

BOLAGET	2025		2024	
	Totalt, st	Kvinnor, %	Totalt, st	Kvinnor, %
Styrelsen	5	40	5	40
<i>30-50 år</i>	1	100	1	100
<i>över 50 år</i>	4	25	4	25
Koncernledningen	7	43	6	33
<i>30-50 år</i>	4	50	2	50
<i>över 50 år</i>	3	33	4	25
Chefer	17	29	19	37
<i>30-50 år</i>	10	40	10	50
<i>över 50 år</i>	7	19	9	22
Tjänstemän	98	53	96	48
<i>under 30 år</i>	5	100	4	75
<i>30-50 år</i>	66	53	68	51
<i>över 50 år</i>	27	44	24	33
Arbetare	27	7	29	14
<i>under 30 år</i>	4	25	2	50
<i>30-50 år</i>	16	6	18	17
<i>över 50 år</i>	7	0	9	0

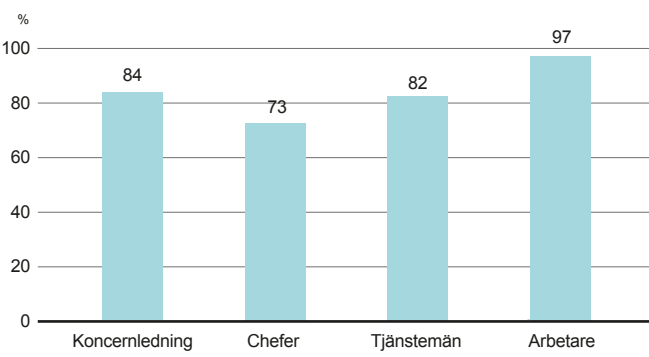
GRI 404-1, 404-3 | Emp-Training, Emp-Dev

KOMPETENSUTVECKLING	2025	2024
Genomsnittlig utbildningstid, h/ person	24,1	12,2
<i>Kvinnors utbildningstid</i>	9,8	-
<i>Mäns utbildningstid</i>	7,9	-
<i>Tjänstemäns utbildningstid</i>	9,5	-
<i>Arbetares utbildningstid</i>	5	-
Utvecklingssamtal, % av anställda	85	-

Medarbetarnas arbete utvärderas regelbundet för att bedöma utfallet av uppsatta mål och identifiera behov av kompetensutveckling. Alla anställda erbjuds mål-, utvecklings- och uppföljningsamtal.

H8 ► LIKA MÖJLIGHETER

GRI 405–2 | Diversity-Pay



GRI 2–21

LÖNESKILLNAD HÖGST BETALD MOT MEDIAN	2025	2024
Total årsersättning till högst betald inom bolaget, tkr	4 741	6 146
Total årsersättningsmedian övriga anställda, tkr	578	557
Förhållande mellan högst betald och median	8,2	11,0
Löneökning för vd, %	0	16,4
Löneökning för median, %	3,5	3,5
Förhållande löneökning högst betald och median	0	4,7

Vd är den i bolaget med högst årsersättning och exkluderas i totalen för att beräkna mediananställds årsersättning.

H9 ► TRYGGHET OCH SÄKERHET

GRI 403-9, 403-10

ARBETSRELATERADE HÄLSA & SÄKERHET	2025	2024
Sjukfrånvaro, % av schemalagd tid	3,0	3,0
<i>Kvinnors sjukfrånvaro</i>	3,9	3,8
<i>Mäns sjukfrånvaro</i>	2,3	2,5
Arbetsrelaterade olyckor och tillbud, st	3	4
Allvarliga eller dödliga olyckor, st	0	0
Skadefrekvens, per 200 000 h	2,4	2,8

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete

Framtidssäkrade fastigheter

Trygga arbetsplatser

Värdeskapande affärer

► Hållbarhetsupplysningar

Nyckeltal

H10 > SKAPAT OCH FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

GRI 201-1

EKONOMISKT VÄRDE, mkr	2025	2024
Direktskapat ekonomiskt värde	4 270	4 309
Intäkter	2 662	2 527
Fördelat ekonomisk värde	2 230	2 132
Leverantörsinköp	530	529
Lön och ersättning till anställda	158	144
Ränte- och kapitalkostnader	703	720
Skatteinbetalningar	499	427
Utdelning till aktieägare	340	311
Bibehållet värde till aktieägare	2 040	2 177

H11 > ANTIKORRUPTION

GRI 2-26, 205

ANTI KORRUPTIONSARBETE	2025	2024
Deltagande årlig korruptionsutbildning, %	85	79
Rapporterade avvikelser eller anmälningar, st	3	0
varar visse lblåsningar, st	0	0
Bekräftade incidenter, st	3	0
Ärenden med diciplinära åtgärder eller avslutad anställning	3	0
Avslutade eller icke-förlängda leverantörsavtal	0	0

De bekräftade incidenterna är pågående polisiära ärenden.

H12 > RAPPORTERING ENLIGT EU:S TAXONOMI

OMSÄTTNING

	Kod	Omsättning som omfattas av taxonomikrav	Taxonomiförenlig omsättning	Taxonomiförenlig omsättning	Miljömål för taxonomiförenlig verksamhet						Möjliggörande verksamhet	Omställnings-verksamhet	Andel förenlig verksamhet av omfattad andel
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald			
Ekonomisk verksamhet		%	mkr	%	%	%	%	%	%	%	F	T	%
Förvärv och ägande av fastigheter	CCM 7.7	100	1 054	40	40	-	-	-	-	-	-	-	40
Summa av förenlighet per miljömål					40	-	-	-	-	-			
Total omsättning		100	1 054	40	40	-	-	-	-	-	-	-	40

KAPITALUTGIFTER

	Kod	Kapitalutgifter som omfattas av taxonomikrav	Taxonomiförenliga kapitalutgifter	Taxonomiförenliga kapitalutgifter	Miljömål för taxonomiförenlig verksamhet						Möjliggörande verksamhet	Omställnings-verksamhet	Andel förenlig verksamhet av omfattad andel
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald			
Ekonomisk verksamhet		%	mkr	%	%	%	%	%	%	%	F	T	%
Förvärv och ägande av fastigheter	CCM 7.7	100	270	10	10	-	-	-	-	-	-	-	10
Summa av förenlighet per miljömål					10	-	-	-	-	-			
Totala kapitalutgifter		100	270	10	10	-	-	-	-	-	-	-	10

DRIFTUTGIFTER

	Kod	Driftutgifter som omfattas av taxonomikrav	Taxonomiförenliga driftutgifter	Taxonomiförenliga driftutgifter	Miljömål för taxonomiförenlig verksamhet						Möjliggörande verksamhet	Omställnings-verksamhet	Andel förenlig verksamhet av omfattad andel
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald			
Ekonomisk verksamhet		%	mkr	%	%	%	%	%	%	%	F	T	%
Förvärv och ägande av fastigheter	CCM 7.7	98	60	31	31	-	-	-	-	-	-	-	31
Summa av förenlighet per miljömål					31	-	-	-	-	-			
Totala driftutgifter		98	60	31	31	-	-	-	-	-	-	-	31

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

Aktien och ägarna

Definitioner

Femårsöversikt

Nyckeltal



Susanna Johansson, kommersiell förvaltare i Sundsvall.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

► Finansiella nyckeltal

Aktien och ägarna

Definitioner

Femårsöversikt

Finansiella nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare, bedömare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

	2025 12 mån jan-dec	2024 12 mån jan-dec
Antal utestående aktier vid årets utgång, tusen <i>(balansräkningsrelaterade nyckeltal)</i>	141 785	141 431
Genomsnittligt antal aktier, tusen <i>(resultaträkningsrelaterade nyckeltal)</i>	141 712	141 431

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

VERKSAMHETENS RESULTAT

Verksamheten styrs bland annat utifrån att skapa en värdetillväxt genom ökad överskottsgrad och som en följd av detta ett ökat kassaflöde från den löpande förvaltningen, d.v.s. ökat förvaltningsresultat. Vi redovisar även de alternativa nyckeltalen förvaltningsresultat och EPRA Earnings då dessa nyckeltal anses vara relevanta för en investerare och bedömare och ger en kompletterande bild av resultatet från verksamheten. Nyckeltalen ger en bild som exkluderar faktorer som delvis ligger utanför bolagets kontroll, såsom förändringar i fastighetsvärde och derivat.

FÖRVALTNINGSRESULTAT	2025	2024
Resultat före skatt	1 027	893
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	21	67
Värdeförändring derivat	-67	-68
Förvaltningsresultat	981	892

EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)

Förvaltningsresultat	981	892
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-76	-75
EPRA Earnings	905	817
EPRA Earnings per aktie, kr	6,38	5,77

Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Förklaringar återfinns i definitionsavsnittet.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

FINANSIELL RISK

Vår strategi är stadsutveckling. Verksamheten ska bedrivas på ett hållbart sätt under stabilt finansiellt risktagande. Nyckeltalen belåningsgrad och soliditet visar bolagets finansiella stabilitet medan räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att betala räntekostnader. Nettoskuld genom EBITDA visar vår förmåga att generera kassaflöde i förhållande till våra skulder. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare utifrån ett finansiellt riskperspektiv. Belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad är även covenant från långgivare och används som styrmedel i verksamheten.

BELÅNINGSGRAD	2025	2024
Räntebärande skulder	17 397	17 013
Likvida medel	-321	-405
Utnyttjad checkräkningskredit	-	-
Nettoskuld	17 075	16 609
Förvaltningsfastigheter	32 545	31 413
Belåningsgrad, %	52,5	52,9

SÄKERSTÄLLD BELÅNINGSGRAD

Nettoskuld	17 075	16 609
Ej säkerställd skuld	-5 164	-4 078
Säkerställd skuld	11 911	12 531
Förvaltningsfastigheter	32 545	31 413
Säkerställd belåningsgrad, %	36,6	39,9

SOLIDITET

Eget kapital	12 179	11 659
Totala tillgångar	33 364	32 225
Soliditet, %	36,5	36,2

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

► Finansiella nyckeltal

Aktien och ägarna

Definitioner

Femårsöversikt

› forts. finansiella nyckeltal

RÄNTETÄCKNINGSGRAD	2025	2024
Förvaltningsresultat	981	892
Återläggning		
Finansiella kostnader	768	768
Summa	1 748	1 660
Finansiella kostnader	768	768
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2

NETTOSKULD GENOM EBITDA		
Räntebärande skulder	17 397	17 013
Likvida medel	-321	-405
Checkräkningskredit	-	-
Nettoskuld	17 075	16 609
Driftöverskott	1 828	1 728
Central administration	-90	-85
Återläggning		
Avskrivningar	7	7
EBITDA	1 745	1 650
Nettoskuld genom EBITDA	9,8	10,1

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill vi skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV har syftet att visa företagets värde utifrån olika scenarios, se vidare under Definitioner. Dessa nyckeltal kan jämföras med aktuell aktiekurs för att ge en bild av hur bolagets aktie värderas i förhållande till det egna kapitalet.

EPRA NRV/NTA	2025	2024
Eget kapital	12 179	11 659
Återläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	187	254
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 436	2 316
EPRA NRV	14 802	14 229
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 712	141 431
EPRA NRV per aktie	104,4	100,6

Avdrag		
Verkligt värde av finansiella instrument	-187	-254
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-454	-432
EPRA NTA	14 161	13 544
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 712	141 431
EPRA NTA per aktie	99,9	95,8

EPRA NDV		
Eget kapital	12 179	11 659
EPRA NDV	12 179	11 659
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 712	141 431
EPRA NDV per aktie	85,9	82,4

¹ Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

► Finansiella nyckeltal

Aktien och ägarna

Definitioner

Femårsöversikt

› forts. finansiella nyckeltal

ÖVRIGA NYCKELTAL

Övriga nyckeltal är ett antal avkastningsmått som används för att beskriva olika områden i rapporten kring bolagets finansiella ställning och för att ge investerare och bedömare ytterligare information kring verksamhet-
en. Vi redovisar avkastning på eget kapital, eget kapital per aktie och kassaflöde per aktie då dessa nyckeltal
visar på bolagets resultat och lönsamhet, hur det egna kapitalet är fördelat per aktie och bolagets förmåga att
uppfylla sina åtaganden samt att genomföra utdelning till aktieägarna. Dessa alternativa nyckeltal kompletterar
bilden av den finansiella utvecklingen och ger investerare och bedömare en bättre förståelse för avkastning
och resultat. Direktavkastning visar på fastigheternas resultat i förhållande till dess marknadsvärde, ger en
bild av fastigheternas lönsamhet och bedöms ge kompletterande information till investerare och bedömare
av risken i fastighetsbeståndet. Skuldsättningsgraden redovisas för att komplettera bilden av den finansiella
situationen och visar på förhållandet mellan räntebärande skulder och eget kapital. Måttet anses ge investerare
och bedömare utökad möjlighet att bedöma bolagets finansiella stabilitet.

	2025	2024
Avkastning på eget kapital, %	6,8	6,1
Eget kapital per aktie, kr	85,9	82,4
Resultat per aktie, kr	5,70	4,88

KASSAFLÖDE PER AKTIE

Resultat före skatt	1 027	893
Återläggning		
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-11	-59
Derivat, orealiserad värdeförändring	-67	-85
Avskrivningar	7	7
Aktuell skatt	-76	-75
Summa	880	680
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 712	141 431
Kassaflöde per aktie, kr	6,21	4,81

NETTOUTHYRNING

Nytecknade kontrakt	238	232
Uppsagda kontrakt	-235	-200
Nettouthyrning	3	32

ÖVRIG INFORMATION

Vi redovisar även ekonomisk uthyrningsgrad, överskottsgrad, vakansgrad samt nettouthyrning för att dessa
nyckeltal ger en fördjupad bild av den ekonomiska utvecklingen avseende intäkterna i fastighetsbeståndet
och därmed även i bolaget. Dessa nyckeltal är vanligt förekommande i branschen och ger investerare och
bedömare en möjlighet att jämföra olika fastighetsbolag.

EPRA VAKANSGRAD	2025	2024
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror	285	236
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	2 813	2 731
EPRA Vakansgrad, %	10,1	8,6

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Kontrakterade hyresintäkter	2 615	2 492
Hyresvärde perioden	2 907	2 726
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott	1 828	1 728
Kontrakterade hyresintäkter	2 615	2 492
Överskottsgrad, %	70	69

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder	17 397	17 013
Eget kapital	12 179	11 659
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5

RÄNTEBÄRANDE SKULDER¹

Bankfinansiering	9 179	11 779
Säkerställda obligationer	1 310	1 156
Certifikat	2 441	1 411
Icke säkerställda obligationer	2 723	2 667
Checkräkningskredit	-	-
Räntebärande skulder	17 397	17 013

¹ Räntebärande skulder i nyckeltalsberäkningar avser bokförda belopp, ej nominella belopp.

- Introduktion
- Ekonomisk redovisning
- Finansiella rapporter
- Hållbarhetsrapport

- Nyckeltal
 - Finansiella nyckeltal
 - Aktien och ägarna
 - Definitioner
 - Femårsöversikt

► forts. finansiella nyckeltal

EPRA NYCKELTAL	2025	2024
EPRA Earnings, mkr	905	817
EPRA Earnings per aktie, kr	6,38	5,77
EPRA NRV	14 802	14 229
EPRA NRV per aktie	104,4	100,6
EPRA NTA	14 161	13 544
EPRA NTA per aktie	99,9	95,8
EPRA NDV	12 179	11 659
EPRA NDV per aktie	85,9	82,4
EPRA vakansgrad, %	10,1	8,6
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd, %	1,1	4,6

EPRA-nyckeltal gällande hållbarhet återfinns på hemsidan, www.dios.se.

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

- Finansiella nyckeltal
- Aktien och ägarna
- Definitioner
- Femårsöversikt

Aktien och ägarna

Kursutveckling

Aktiekursen stod vid årets utgång i 65,7 kr per aktie (79,2) vilket motsvarar en aktiekursutveckling om -17,1 procent (-8,5). Det kan jämföras med Nasdaq OMX Stockholm 30 som utvecklades med 1,4 procent (3,6) och Stockholmsbörsens fastighetsindex, uttryckt som Nasdaq OMX Real Estate PI, som minskade med -10,2 procent (-3,5). Totalavkastningen i aktien för året uppgick till -14,3 procent (-8,0). Volatiliteten i aktien de senaste 12 månaderna har varit 23,3 procent (23,9). Börsvärdet uppgick den 31 december till 9 308 mkr (11 229).

Utdelning och utdelningspolicy

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2025 om 2,40 kr per aktie (2,20) jämnt fördelat på fyra utbetalningstillfällen. Det motsvarar en direktavkastning om 3,7 procent räknat mot aktiekursen per den 31 december. Enligt utdelningspolicyn ska utdelning till aktieägarna motsvara cirka en tredjedel av koncernens förvaltningsresultat, såvida inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar annat. Förslaget innebär en utdelning om 34,8 procent (34,9). Beslutet om utdelning fattas av årsstämman den 30 mars 2026.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick per 31 december till 283 569 699 (283 569 699) och antalet aktier till 141 785 165 (141 785 165). Kvotvärdet uppgick till 2 kr per aktie och samtliga aktier ger samma ägarandel och rösträtt.

Substansvärde och eget kapital

I syfte att ge ett långsiktigt rättvisande värde av bolagets nettotillgångar redovisar vi ett långsiktigt substansvärde uttryckt enligt EPRA NRV. EPRA NRV uppgick vid årsskiftet till 14 802 mkr (14 229) vilket motsvarar 104,4 kr per aktie (100,6) där aktiekursen per den 31 december utgjorde 63 procent (79) av EPRA NRV. Det egna kapitalet uppgick till 12 179 mkr (11 659) per den 31 december vilket ger 85,9 kr per aktie (82,4).

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

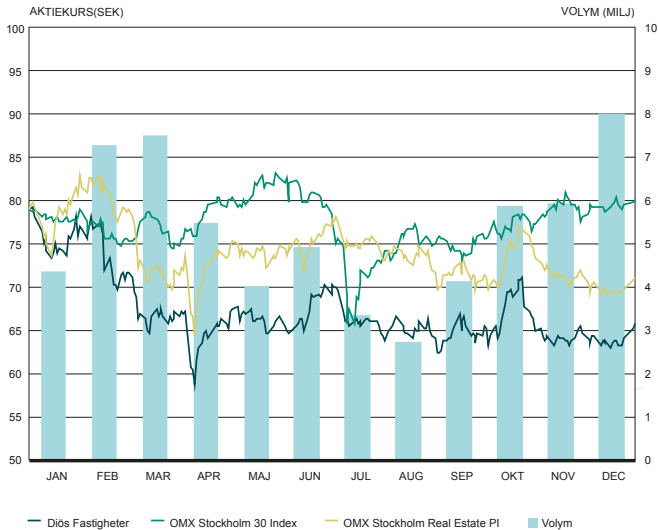
Årsstämman 2025 beslutade att ge styrelsen mandat, gällande längst till nästa årsstämma, att förvärva och överlåta egna aktier motsvarande maximalt 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Återköp av egna aktier är en metod för att anpassa och effektivisera kapitalstrukturen. Under 2025 har 354 218 aktier överlåtits, inga aktier har förvärvats. Styrelsen kommer att föreslå årsstämman en förlängning av möjligheten till förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Flaggning

Under 2025 har inga flaggningsmeddelanden delgivits.

Transparens och tillgänglighet

Vi värnar om att vara transparenta och tillgängliga för våra intressenter utan att äventyra externa och interna regelverk. All aktieägarinformation såsom finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på vår hemsida.



Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

► Aktien och ägarna

Definitioner

Femårsöversikt

STÖRSTA AKTIEÄGARE

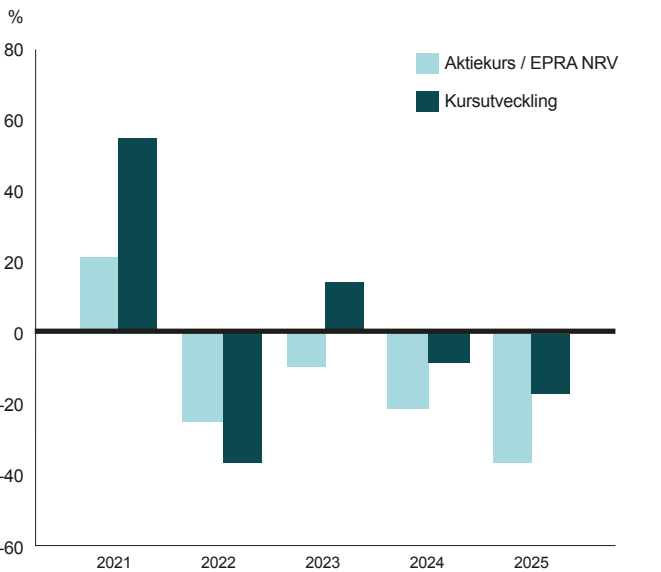
	Antal aktier	Innehav och röster, %	Förändring 12 mån, %-enheter
AB Persson Invest	22 074 488	15,6%	
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5%	
Länsförsäkringar Fonder	10 487 410	7,4%	-0,6%
Vanguard	4 680 768	3,3%	0,3%
Karl Hedin	4 562 547	3,2%	0,7%
Nordea Fonder	4 083 635	2,9%	
Avanza Pension	3 622 566	2,6%	0,4%
BlackRock	3 223 755	2,3%	-0,2%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	3 096 827	2,2%	-1,3%
American Century Investment Management	2 700 823	1,9%	1,3%
Totalt 10 största ägare	73 390 271	51,7%	-1,3%
Aktier i eget förvar	-		-0,2%
Övriga ägare	68 394 894	48,3%	1,5%
Totalt	141 785 165	100,0%	0,0%

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

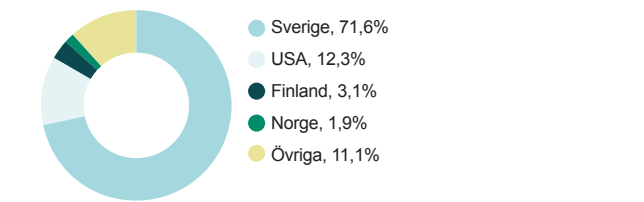
AKTIEÄGARSTRUKTUR

Aktieantal, aktieinnehav	Antal aktieägare	Antal aktier	Innehav och röster, %	Marknads-värde, mkr
1-500	11 395	1 563 320	1,1%	103
501-1 000	1 961	1 567 534	1,1%	103
1 001-5 000	2 375	5 367 265	3,8%	352
5 001-10 000	371	2 710 015	1,9%	178
10 001-20 000	179	2 625 709	1,9%	172
20 001-	219	118 958 065	83,9%	7 810
Anonymt ägande		8 993 257	6,3%	590
Totalt	16 500	141 785 165	100,0%	9 308

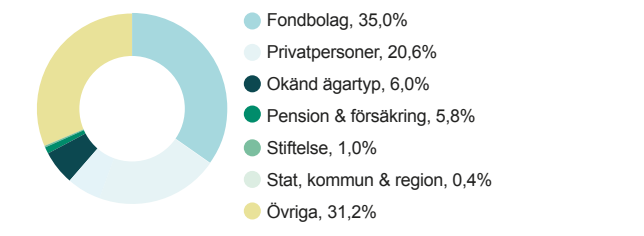
AKTIEKURS I FÖRHÅLLANDE TILL EPRA NRV OCH AKTIEKURSUUTVECKLING



ÄGARE PER LAND



ÄGARE PER TYP



DATA PER AKTIE

	2025	2024	2023	2022	2021
Börskurs 31 dec, kr	65,7	79,2	86,6	75,5	118,8
Börsvärde utestående aktier, mkr	9 308	11 229	12 279	10 698	16 844
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	6,92	6,29	6,38	7,81	7,28
EPRA NRV per aktie, kr	104,4	100,6	95,6	100,5	97,7
Utdelning per aktie, kr	2,40 ²	2,20	0,00	2,00	3,52
Utdelning i procent av förvaltningsresultat per aktie, %	34,8	34,9	0,0	26,3	50,3
Direktavkastning aktie, %	3,7	2,8	0,0	2,6	3,0
Totalavkastning aktie, %	-14,3	-8,0	18,6	-34,3	60,6

¹ 2022 är omräknat med anledning av aktiverade ränteutgifter.

² Styrelsens förslag.

LIKVIDITET 1 JAN-31 DEC

	2025	2024
Aktiens högsta pris, kr	79,4	93,3
Aktiens lägsta pris, kr	56,5	73,0
Totalt antal omsatta aktier	63 644 500	45 117 361
Genomsnitt per dag, antal omsatta aktier	255 600	179 750
Totalt antal avslut	224 704	180 741
Snittvärde per avslut, kr	18 988	20 655
Daglig snittomsättning, kr	17 135 107	14 873 657

Introduktion

Ekonomisk redovisning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapport

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

Aktien och ägarna

Definitioner

► Femårsöversikt

Femårsöversikt

RESULTATRÄKNING

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter	2 662	2 527	2 504	2 209	1 967
	-834				
Fastighetskostnader		-799	-793	-740	-678
Driftöverskott	1 828	1 728	1 711	1 469	1 289
Central administration	-90	-85	-89	-90	-75
Resultat från finansiella poster ¹	-757	-752	-720	-273	-184
Förvaltningsresultat	981	892	903	1 106	1 030
Realiserade värdeförändringar räntederivat	-	-17	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	67	85	-481	104	36
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-32	-126	8	10	16
Värdeförändring fastigheter, orealiserad ¹	11	59	-1 393	-175	1 790
Resultat före skatt	1 027	893	-963	1 045	2 872
Aktuell skatt	-76	-75	-28	-16	-53
Uppskjuten skatt	-143	-127	141	-199	-495
Avgår resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	17

BALANSRÄKNING

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	32 545	31 413	31 215	31 136	27 993
Övriga anläggningstillgångar	131	126	99	77	71
Kortfristiga fordringar	367	282	302	432	223
Likvida medel	321	405	98	88	1 150
Tillgångar	33 364	32 225	31 714	31 733	29 437
Eget kapital	12 179	11 659	10 968	12 102	11 823
Uppskjuten skatteskuld	2 511	2 363	2 242	2 383	2 184
Övrig avsättning	11	10	10	10	10
Långfristiga räntebärande skulder	14 557	13 739	10 510	10 781	9 068
Långfristig skuld leasing	80	65	74	52	54
Långfristiga derivatinstrument ¹	124	220	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	35	35	51	17	-
Kortfristiga räntebärande skulder	2 840	3 274	6 573	5 478	5 680
Kotfristig leasingskuld	11	8	9	7	4
Kortfristiga derivatinstrument ¹	65	36	381	0	0
Övriga kortfristiga skulder	951	816	896	903	614
Skulder och eget kapital	33 364	32 225	31 714	31 733	29 437

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten ¹	897	749	984	1 162	1 013
Kassaflöde från investeringsverksamheten ¹	- 1 194	-266	-1 453	-3 308	-1 675
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	214	-176	479	1 084	1 812
Årets kassaflöde	-84	307	10	-1 062	1 150
Likvida medel vid årets slut	321	405	98	88	1 150

¹ 2022 är omräknat med anledning av aktiverade ränteutgifter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2025	2024	2023	2022	2021
Avkastning på eget kapital, %	6,8	6,1	-7,4	7,0	22,1
Avkastning på totalt kapital, % ¹	5,5	5,2	-0,7	4,3	11,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,1	5,2	-0,8	4,5	11,5
Soliditet, %	36,5	36,2	34,6	38,1	40,2
Belåningsgrad fastigheter, %	52,5	52,9	54,4	51,9	48,6
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	2,3	2,2	2,2	5,0	6,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,6	1,3	1,2

DATA PER AKTIE

	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat per aktie, kr	5,70	4,88	-6,01	5,87	17,08
Eget kapital per aktie, kr	85,9	82,4	77,6	85,6	83,6
Kassaflöde per aktie, kr ¹	6,21	4,81	6,32	7,80	7,40
EPRA Earnings per aktie, kr ¹	6,38	5,77	6,19	7,70	7,21
EPRA NRV per aktie, kr	104,4	100,6	95,6	100,5	97,7
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	141 712	141 431	141 431	141 428	134 699
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 785	141 431	141 431	141 431	141 344
Utdelning	2,40 ²	2,20	0,00	2,00	3,52

¹ 2022 är omräknat med anledning av aktiverade ränteutgifter.

² Styrelsens förslag.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL VID ÅRETS SLUT

	2025	2024	2023	2022	2021
Antal fastigheter	315	323	359	363	338
Uthyrningsbar yta, kvm	1 582 250	1 579 735	1 621 051	1 622 607	1 511 421
Marknadsvärde fastigheter, mkr	32 545	31 413	31 215	31 136	27 993
Hyresvärde, mkr	2 907	2 726	2 666	2 376	2 141
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	92	91	89
Överskottsgrad, %	70	69	70	68	68



Årsstämma 2026

Årsstämman för Diös Fastigheter AB (publ) äger rum måndagen den 30 mars 2026 i Östersund. Mer information och fullständiga förslag finns i kallelsen till årsstämman som skickades ut via pressmeddelande den 26 februari.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken den 20 mars 2026.

För mer information och anmälan om deltagande se dios.se

Inför årsstämman 2026

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,40 kr per aktie, uppdelad på fyra utbetalningstillfällen. Avstämningsdagar för utdelning, som innebär rätt att erhålla utdelning, är den 1 april, 9 juli och 9 oktober 2026 samt den 11 januari 2027. Beslutar stämman enligt förslag, sker utbetalning den 8 april, 13 juli och 13 oktober 2026 samt den 13 januari 2027.

Valberedningens förslag i korthet:

- Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av fem ledamöter.
- Valberedningen föreslår omvälja styrelseledamöterna Ragnhild Backman, Peter Strand, Per-Gunnar Persson och Björn Rentzhog. Erika Olsén har avböjt omval.
- Valberedningen föreslår att omvälja Per-Gunnar Persson som styrelsens ordförande.
- Valberdningen föreslår nyval av Hanna Franzén.
- Valberedningen föreslår Per-Gunnar Persson som ordförande för stämman.
- Valberedningen föreslår att till revisor välja Ernst & Young AB. Ernst & Young har meddelat att Katrine Söderberg kommer att vara huvudansvarig revisor.

För ytterligare information kontakta gärna:

David Carlsson, vd, 010-470 95 01, david.carlsson@dios.se

Rolf Larsson, CFO, 010-470 95 03, rolf.larsson@dios.se